



## PREGUNTAS DE INTERÉS RELATIVAS A PRECEPTOS MODIFICADOS O INCORPORADOS POR LA MPG DE LAS NNUU APROBADAS EL 8 DE NOVIEMBRE DE 2023

El 8 de noviembre de 2023 se aprobó definitivamente la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 (en adelante MPG NNUU). Al tratarse de una modificación de un elevado número de artículos de las NNUU, durante un año (hasta el 23 de noviembre de 2024), se puso a disposición de los ciudadanos y de los servicios municipales una dirección de correo electrónico para resolver, dudas relativas, exclusivamente a las novedades de la norma que fueron respondidas a cada interesado de manera individualizada. No se contestaron aquellos correos referidos a artículos no modificados por la MPG NNUU.

A partir de las cuestiones respondidas en el correo habilitado, se elaboró este documento de "PREGUNTAS DE INTERÉS RELATIVAS A LOS PRECEPTOS INCORPORADOS POR LA MPG DE LAS NNUU", que se publicó en el Portal web del Ayuntamiento de Madrid, en la página de Novedades y aclaraciones de las normas urbanísticas y que se ha ido actualizando hasta el cierre del buzón de dudas.

Como se ha señalado en la web municipal, el contenido del documento es orientativo, NO ES UNA ALTERNATIVA al sistema de consultas urbanísticas o a los sistemas de atención y/o asistencia a través de los canales de atención al ciudadano del Ayuntamiento de Madrid, por lo que, dado que se refiere a cuestiones generales, para la resolución de casos concretos, deberán utilizarse las vías ordinarias establecidas al efecto.

Dado su valor didáctico, reiterando el contexto de su elaboración y la limitación de su alcance, se mantiene el documento en la web para general conocimiento.

### 1. Obras en los edificios

### Capítulo 1.4

- a) *¿Qué tipo de obra es una obra consistente en la modificación del trazado de faldón de cubierta, pasando de una cubierta inclinada a un agua en acabado teja cerámica plana a cubierta plana transitable y con acceso desde las viviendas de planta ático?*

Si el faldón de cubierta suprimido estuviera constituido por un forjado inclinado, existiría afección estructural y la obra sería de reestructuración, puntual si la superficie afectada fuera inferior al 5 % de la superficie construida total de edificio o parcial si fuera mayor (artículo 1.4.8.3.b.iii de las NNUU).

Si, por el contrario, el faldón eliminado lo formase un tablero de albañilería sobre tabiquillos, no habría afección estructural, y se trataría de una obra exterior (artículo 1.4.8.3.b.iv de las NNUU).

Lo que debe descartarse es que se trate de obras de reconfiguración, puesto que este tipo de obra tiene que ir dirigido siempre a eliminar impactos negativos (artículo 1.4.8.3.b.ii de las NNUU), lo que en este caso no sucede.



## 2. Fuera de ordenación e infracción urbanística prescrita

### Capítulo 2.3

- a) *¿Se admiten las obras de ampliación en edificios en fuera de ordenación relativa por exceso de edificabilidad?*

En los edificios en situación de fuera de ordenación relativa por exceso de edificabilidad solo son admisibles ampliaciones mediante elementos excluidos del cómputo de edificabilidad por el artículo 6.5.3 de las NNUU.

- b) *En una obra de reestructuración parcial en un edificio en fuera de ordenación relativa con exceso de edificabilidad: ¿Cuáles son las condiciones de edificabilidad que habría que aplicar y cómo se aplicarían? ¿supondría tener que demoler el exceso de edificabilidad?*

En el caso de reestructuración parcial, tal y como recoge el artículo 1.4.8.3.b.iii de las NNUU, las losas o forjados que se demuelan en la intervención no podrán reconstruirse mientras se siga superando la edificabilidad, salvo que se destinen a dependencias excluidas del cómputo de edificabilidad. Es decir, en tanto se mantenga el exceso de edificabilidad, la demolición de losas o forjados irá siempre acompañada de la correspondiente reducción de la superficie edificada.

En las intervenciones en las que no se demuelan losas o forjados las condiciones de edificabilidad no intervendrán, y tampoco lo harán cuando la demolición y reconstrucción de losas o forjados no alcance el 5% de la superficie total construida del edificio, supuesto contemplado en la norma como de reestructuración puntual.

El cómputo de edificabilidad, como calidad de la parcela, será del conjunto del edificio, con independencia de la localización concreta de la intervención.

- c) *En el caso genérico de una construcción (vivienda) resultante de una infracción urbanística prescrita que cuenta con el correspondiente certificado de prescripción urbanística, ¿son viables las obras de acondicionamiento puntual consistentes en la modificación de tabiquería, argumentando que son obras para mejorar la salubridad al ajustarse a las condiciones de salubridad de las NNUU del PGOU, art. 7.3.4 en cuanto a superficie de cocina y dormitorio?*

El régimen de obras y de usos en edificios, construcciones e instalaciones resultantes de infracciones urbanísticas prescritas se recoge expresamente en el artículo 2.3.4 de las NNUU, tras la MPG. En lo referente a las obras permitidas se indica lo siguiente:

"1. Se establece el siguiente régimen de obras y usos para los edificios, construcciones o instalaciones resultantes de infracciones urbanísticas prescritas:

- a) Obras admisibles:

i) Las obras de conservación y mantenimiento.

ii) Las obras que, excediendo de las del epígrafe anterior, resulten necesarias e imprescindibles para el mantenimiento de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato establecidas en estas Normas, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras y a su inscripción en el Registro de la Propiedad".



No se debe perder de vista que una infracción urbanística prescrita es una actuación que se ejecutó de forma irregular, sin la conformidad de ningún medio de intervención que la ampare, a diferencia de una situación de fuera de ordenación, en la que dicha situación se genera sobrevenida por el cambio de planeamiento, por lo tanto, el régimen de obras permitidas en las mismas debe de ser mucho más restrictivo.

En primer lugar, en el subapartado i) se recogen las obras de conservación y mantenimiento a efectos de salvaguardar el correcto destino actual de estas.

En cuanto al segundo subapartado ii), admite obras que puedan exceder de la conservación y mantenimiento, pero exclusivamente aquellas que sean imprescindibles para el mantenimiento de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato exigibles.

En el caso de piezas que carecen de iluminación natural, no se trata del mantenimiento de las condiciones de la pieza habitable, ya que en ningún momento lo fue, ni lo es, sino que se plantean obras de acondicionamiento para, mediante una nueva distribución generar nuevas piezas habitables.

Por lo tanto, las obras indicadas no se consideran admisibles, no incluyéndose en ninguno de los dos apartados del artículo 2.3.4. de las NNUU.

### 3. Protección de la edificación

### Capítulo 4.3

- a) *Artículo 4.3.9.1. Condiciones de carácter general. Obras de conservación o mantenimiento. Según la redacción de este artículo, se podrán sustituir los materiales originales dañados por otros compatibles con estos y de iguales características, cualidades, textura, color, forma y aspecto, siempre que se justifique en base a cuestiones técnicas la imposibilidad de emplear materiales originales. Por otro lado, el artículo 1.4.8.3.a incluye, dentro de las obras de conservación, la reparación de carpinterías exteriores dañadas o su sustitución cuando sean irreparables. Aplicando conjuntamente los dos artículos, ¿sería viable, en la fachada de restauración obligatoria de un edificio protegido, sustituir unas carpinterías originales de madera muy deterioradas por otras de otro material, PVC por ejemplo, siempre que se justifique que las características, textura, color, forma y aspecto de las nuevas carpinterías son equivalentes a las de las carpinterías originales?*

Una carpintería de PVC no tiene ni la cualidad ni la textura de una de madera. No se podría cambiar de material de las carpinterías de una fachada de restauración obligatoria, aunque si el tipo de madera, por ejemplo, sin perjuicio de las prescripciones que puedan imponer las comisiones de patrimonio.

- b) *Artículo 4.3.20.4. ¿Cómo y quién determina la edificabilidad de las parcelas dotacionales vacantes en el APECH? Si se diseña el edificio ajustándose a los parámetros de la norma zonal predominante en la manzana, ¿la edificabilidad se calculará con los parámetros de la misma norma zonal o se sigue estableciendo en función de las necesidades de la dotación?*

La edificabilidad se establecerá en función de las necesidades de la dotación, que deberá justificar adecuadamente el promotor de la actuación.

Siempre la edificabilidad se establece según la necesidad de la dotación, si bien cuando la edificación se adecúa a las condiciones de la norma zonal predominante en la manzana



se podrá actuar mediante licencia directa y en caso contrario las condiciones de edificación se determinan mediante plan especial.

- c) **Duda relativa a la aplicación del apartado 9 del artículo 4.3.20 Normativa (dentro del Centro Histórico) y la eliminación del punto 8 del artículo 4.3.20 de las antiguas NNUU.**

*Se indica que, para el caso de viviendas interiores ya existentes, las condiciones higiénicas descritas en los apartados anteriores no serán exigibles cuando, a juicio de la CPPHAN, esté justificada su imposibilidad de cumplimiento, siempre que las actuaciones no supongan intensificación o cambio de uso, así como tampoco en aquellas que se limiten a obras de acondicionamiento y/o de reestructuración puntual para implantación de ascensores.*

*No queda claro si se refiere a obras de acondicionamiento por un lado (tanto parcial como general, dado que el acondicionamiento puntual ha desaparecido), y obras de reestructuración puntual para la implantación de ascensores por otro. De modo que de este articulado se interpreta que todas las obras de acondicionamiento parcial en una vivienda interior existente que no afecten a elemento protegido, como podría ser una redistribución interior, deben ser evaluadas por la CPPHAN para que determine si debe cumplir las condiciones higiénicas descritas en los apartados 6 y 7 del artículo 4.3.20.*

*¿Es correcta esta interpretación? O por el contrario se interpreta que toda obra de acondicionamiento que no suponga intensificación o cambio de uso no será exigible el cumplimiento de las condiciones higiénicas descritas en los apartados 6 y 7.*

El artículo 4.3.20.9 de las NNUU, al respecto de la exigencia de la condición de vivienda interior en las obras de rehabilitación en el ámbito del APE 00.01 del Centro Histórico, contempla:

*"En el caso de viviendas interiores ya existentes, las condiciones higiénicas descritas en los apartados anteriores no serán exigibles cuando, a juicio de la CPPHAN, esté justificada su imposibilidad de cumplimiento, siempre que las actuaciones no supongan intensificación o cambio de uso, así como tampoco en aquellas que se limiten a obras de acondicionamiento y/o de reestructuración puntual para implantación de ascensores."*

El precepto normativo no discrimina las obras de rehabilitación que afectan a una sola vivienda, por lo que, en esos casos, la exención de la condición de vivienda interior requerirá también del pronunciamiento favorable de la CPPHAN, aunque su dictamen no hubiese sido preceptivo por otras razones derivadas de la protección del patrimonio.

#### 4. Estudios de Repercusión por Implantación de Usos (ERIU).

#### Capítulo 5.2

- a) **¿Se habilitará un trámite específico para la presentación del ERIU? ¿Se puede presentar simultáneamente junto con la solicitud de licencia?**

Las NNUU no prevén un procedimiento específico para la tramitación de los ERIU. Se considera suficiente lo regulado al respecto en el artículo 5.2.3.1 de las NNUU, según el cual:

- En las intervenciones sujetas a declaración responsable, el ERIU se resolverá previamente a su presentación mediante una consulta urbanística especial.

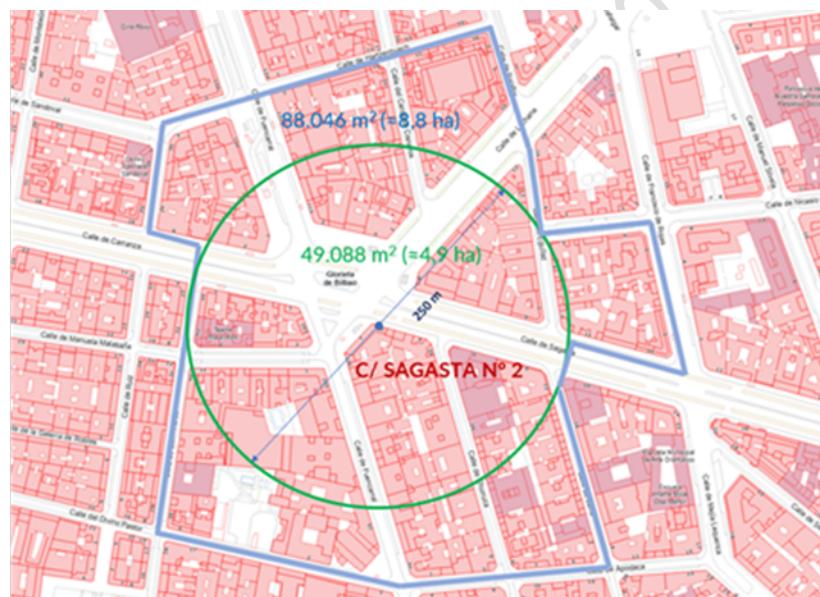
- En las intervenciones sujetas a licencia, el ERIU podrá resolverse previamente mediante una consulta urbanística especial o, con solicitud conjunta, simultáneamente con la licencia.

**b) ¿Cómo se establece el ámbito del ERIU?**

El artículo 5.2.3.6 de las NNUU establece que el ámbito de análisis del ERIU se definirá por un círculo de diámetro 250 m. con centro en la parcela en la que se pretenda la implantación, considerando todas las manzanas interiores al círculo, así como las completas secantes a su perímetro, excluyendo las parcelas dotacionales calificadas.

En otras palabras, el ámbito de análisis del ERIU abarcaría todas las manzanas interiores al círculo y todas aquellas a las que el círculo se superponga parcialmente, excluyendo las parcelas dotacionales calificadas.

Como ejemplo de aplicación, se acompaña el esquema gráfico que figura en la ficha de la Propuesta nº4 de la memoria de la MPG.



**5. Exclusión cómputo de edificabilidad**

**Capítulo 6.5**

**a) ¿El vestíbulo de independencia de la segunda escalera exigida por el DB SI, se descuenta de la edificabilidad?**

El vestíbulo de independencia forma parte ineludible de la escalera especialmente protegida (Anejo de Terminología del DB SI del CTE), por ello, cuando la normativa de seguridad en caso de incendio exija más de una escalera especialmente protegida, conforme con lo previsto en el artículo 6.5.3.v de las NNUU, se excluirá del cómputo de edificabilidad la superficie ocupada por los recintos de las escaleras adicionales junto con la de sus vestíbulos de independencia.



## 6. Edificabilidad remanente en edificios existentes

## Capítulo 6.5

- a) *¿Cómo afecta la MPG a los edificios ya construidos que han agotado la edificabilidad según la anterior normativa? ¿dispondrían de más edificabilidad al excluir las superficies que ahora no computan, que podrían utilizar, por ejemplo, para cerrar zonas diáfanas de plantas baja con elementos que computen edificabilidad?*

El artículo 6.5.2 de las NNUU establece que las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y reestructuración, y para el resto de las obras en los edificios que alteren la superficie edificada.

Por ello, en cualquier intervención sobre una edificación existente que pudiera incrementar su superficie edificada, para calcular su superficie edificada y conocer si dispone de remanente de edificabilidad suficiente para viabilizar la actuación, se aplicarían las exclusiones establecidas en el artículo 6.5.3 de las NNUU sobre la totalidad del edificio.

## 7. Construcciones por encima de la altura

## Capítulo 6.6

- a) *Cuando se pretende la instalación de paneles solares por encima de la altura máxima total del edificio al amparo de lo regulado en el artículo 6.6.11.4.b. ¿existe alguna limitación urbanística para la altura que puedan alcanzar estos paneles o se pueden instalar tan grandes como se quiera, aunque resulten desproporcionados respecto del edificio o claramente antiestéticos?*

El artículo 6.6.11.4.b de las NNUU no establece limitación dimensional alguna para los paneles de captación solar admitidos por encima de la altura máxima de las edificaciones.

Las dimensiones de las instalaciones de captación solar vendrán dadas por sus características tecnológicas y las demandas energéticas que tengan que satisfacer. No obstante, cuando resulten instalaciones desproporcionadas o antiestéticas, para su corrección, podrá aplicarse lo previsto en el artículo 6.10.3 de las NNUU sobre salvaguarda de la estética urbana.

- b) *¿Las pérgolas se pueden instalar en terrazas escalonadas de plantas de piso, asimilándolas a las azoteas de los áticos?, ¿se pueden instalar pérgolas en la azotea del edificio, la que está encima del forjado de techo de los áticos?*

1. Los elementos que pueden disponerse sobre las azoteas producidas por el escalonamiento de las edificaciones son los permitidos por encima de la altura de cornisa en el artículo 6.6.11.2 de las NNUU, no los autorizados en las azoteas de las plantas de ático por el artículo 6.6.15.9 de las NNUU.
2. La posible aplicación analógica de las condiciones de los elementos ornamentales de las azoteas de las plantas de ático a los que se dispongan en otras azoteas del edificio deberá plantearse mediante los canales establecidos para resolver las dudas de los servicios municipales sobre la aplicación de la normativa urbanística.



Según el apartado 3.c del artículo 6.6.11 de las NNUU, por encima del forjado de techo de los áticos, se admiten las construcciones contempladas en los apartados 1 y 2 del mismo artículo, entre las que no se encuentran las pérgolas.

## 8. Planta baja

## Capítulo 6.6

- a) *La duda que me gustaría aclarar es que, si cuando se refiere a que la rasante de la parcela no se elevará más de 1,50 m en el lindero, ¿es exclusivamente en el propio lindero?*

*Si me separo 5 cm del lindero ¿podría elevarme más de 1,50 m respecto de la rasante de la parcela colindante? ¿cuánto me tendría que separar para poder elevarme más de 1,50 m con la rasante de mi parcela? ¿sería esa separación coincidente con el espacio de retranqueo de mi edificación respecto a ese lindero? Si es así ¿en qué artículo está especificada tal circunstancia?*

Entre las determinaciones normativas sobre la planta baja en edificación aislada y en edificación agrupada en hilera o adosada, el subapartado 1.b.viii del artículo 6.6.15 de las NNUU, contempla:

*"En sus linderos, la rasante de las parcelas no se elevará más de 1,50 m respecto de las colindantes, salvo en situaciones preexistentes, en cuyo caso se presentará estudio de implantación que reduzca en lo posible el desnivel original, el cual no podrá incrementarse en ningún caso."*

Esta determinación normativa pretende evitar el perjuicio que una elevación excesiva de la rasante de la parcela podría ocasionar sobre las colindantes, limitando la potencia de los lienzos opacos que en los linderos pudieran enfrenten a ellas.

Debe mencionarse, que esta condición afecta a los movimientos de tierra a realizar en la parcela y no a la posible edificación subterránea, ya que las plantas inferiores a la baja solo pueden ocupar los espacios mínimos de separación a linderos si tienen el carácter de enteramente subterráneas, y, para ello, su forjado de techo tiene que estar por debajo de la rasante de la parcela colindante (artículos 6.3.8.2, 6.4.3.4 y 6.6.15.4 de las NNUU).

Aclarado que la condición analizada afecta solo a los movimientos de tierra de la parcela y atendiendo a su finalidad, una vez respetado en el lindero el desnivel máximo de 1.50 m, podría elevarse la rasante de la parcela progresivamente mediante talud con pendiente adecuada que evitase los perjuicios de los que el precepto normativo pretende preservar a la parcela colindante.

## 9. Entreplanta

## Capítulo 6.6

- a) *Teniendo en cuenta la modificación del punto 6 del artículo 6.6.15 relativo a la definición de entreplanta, ¿sería posible construir una entreplanta sobre la planta ático, siempre que cumpla las condiciones que indica el artículo 6.6.15 punto 6? Ya que no se especifica si al indicar última planta se incluye la planta de ático. Por otro lado, si la entreplanta cuenta en el cómputo de plantas sobre rasante.*



1. El artículo 6.6.15.6 de las NNUU contempla que la altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será la del uso al que se destine y, en todo caso, igual o superior a 2,50 m para piezas habitables y 2,20 m para piezas no habitables. Para obtener esas alturas libres de piso, las plantas del edificio que contengan entreplantas deben tener una altura libre de piso superior a 4,70 m, si solo alojan piezas no habitables, que se elevaría a 5,30 m para alojar piezas habitables.

Las plantas de ático no pueden alcanzar las alturas libres de pisos que, como se ha comentado, son necesarias para alojar entreplantas, puesto que el artículo 6.6.15.9 de las NNUU limita su altura de piso a 3,50 m, por lo que, aunque el artículo 6.6.15.6 de las NNUU no lo prohíba, en la práctica resulta inviable incorporar entreplantas en plantas de ático.

2. La entreplanta no interviene en el cómputo de la altura del edificio en número de plantas, puesto que, según la definición del artículo 6.6.15.6 de las NNUU, tiene su forjado en una posición intermedia entre los planos del pavimento y del techo de una planta del edificio.

## 10. Terrazas de ático

Capítulo 6.6

- a) *¿Se pueden colocar paneles fotovoltaicos sobre una pérgola instalada en la terraza de un ático?*

No es admisible situar captadores solares sobre las pérgolas de los áticos. En el artículo 6.6.15.9 de las NNUU se recoge expresamente que las pérgolas que pueden emplazarse en las azoteas de los áticos carecerán de cualquier cubrición y que solo se podrán disponer sobre ellas toldos textiles y plantas trepadoras. El artículo 6.6.11.4.b de las NNUU contempla los paneles solares como elementos permitidos por encima de la altura máxima, pero solo admite que cuenten con estructura de soporte cuando así se requiera por razones tecnológicas, lo que descarta su utilización como elementos de cubrición o sombra en azoteas.

## 11. Salientes y vuelos

Capítulo 6.6

- a) *¿Se puede unir una terraza entrante con un balcón o balconada?*

Las terrazas entrantes son elementos distintos e independientes de los balcones y balconadas, cuya combinación no está prevista en las NNUU.

Los balcones y balconadas (artículo 6.6.19.1.a y b de las NNUU) son vuelos abiertos que arrancan desde el pavimento de las piezas a las que sirven, por lo que no lo pueden hacer desde una terraza entrante (artículo 6.6.20 de las NNUU), que no reúne las características propias de una pieza (artículo 6.7.4.1 de las NNUU).

Debe tenerse en cuenta que el espacio resultante de la unión de terrazas entrantes con balcones o balconadas podría ser objeto de cierre con facilidad, lo que sería contrario a la voluntad de la MPG expresada en la ficha de la propuesta n.º 5 de su Memoria, en la que, junto con las medidas adoptadas para fomentar la incorporación en la edificación de vuelos abiertos que mejoran el confort y habitabilidad de las viviendas, se consideran las cautelas necesarias para desincentivar o imposibilitar su posterior cerramiento.



- b) Consulta respecto a la consideración de terraza y balconada en la nueva normativa aplicable en una parcela de la norma zonal 5:

Respecto al límite edificable de la parcela (H/2 a eje de viario en todos los frentes de parcela) en una edificación aislada ¿la terraza puede volar o debe estar al completo dentro de la línea límite establecida por el H/2?

Si en la fachada planteamos una balconada continua de 0,75 cm (dentro del límite edificable de la parcela) y puntualmente esa balconada se ensancha (convirtiéndose en terraza), ¿podría sobresalir los 0,75 cm respecto a la línea de límite de edificación que permite la norma que vuela las balconadas?

1. Según lo establecido en los artículos 6.3.6.b y 6.6.19.1.c de las NNUU, las terrazas forman parte de la fachada, por lo que se tienen en cuenta a efectos de posición y ocupación de la edificación, lo que implica que, en la NZ 5, la medición de las separaciones (al eje de calle, a los linderos y entre edificios en la propia parcela) se realizan desde el borde de las bandejas de las terrazas.
2. Un saliente continuo común a varios huecos que, aunque parcialmente, tuviera un saliente superior a 75 cm, no sería una balconada sino una terraza (artículo 6.6.19.1.b y c de las NNUU), por lo que, como se ha comentado anteriormente, en la NZ 5, la medición al eje de calle se realizaría desde el borde de su bandeja.

- c) Consulta respecto al punto 6 del artículo 6.6.19: "Salvo otras limitaciones en las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente, los salientes permitidos respecto a las fachadas cumplirán, con las excepciones que se indican, las siguientes condiciones:

a. La suma de la longitud de todos los salientes será igual o inferior a la mitad de la suma de las longitudes de todas las plantas de piso, realizándose la medición independientemente para cada fachada. Así determinada la longitud máxima de salientes, éstos podrán distribuirse libremente en cada fachada. Esta condición no se aplicará a los incrementos de espesor de las fachadas ni a las galerías bioclimáticas."

¿A las balconadas se le aplica este artículo? ¿o están exentas como las galerías bioclimáticas? ¿las balconadas se podrían extender en la fachada completa en un edificio aislado?

De lo establecido en el apartado 6.a del artículo 6.6.19 de las NNUU solo se excluye a los incrementos de espesor de las fachadas y a las galerías bioclimática, por lo que es aplicable a las **balconadas**. Por ello, las **balconadas** no pueden ocupar, ni en edificación aislada ni en manzana cerrada, la totalidad de la longitud de pisos en todas las plantas de la edificación.

## 12. Distancia a testero

## Capítulo 6.7

- a) ¿Es correcto que en NZ 4, cuando la fachada enfrentada al lindero testero se configura de forma escalonada, la medición de la altura de la edificación a los efectos de determinar la separación al testero se realizará tal y como se contempla en el apartado 1 del artículo 6.7.14, sin considerar las alturas parciales de los distintos escalonamientos, con independencia de la dimensión de estos, y solamente cabrá no considerar la altura de la



**planta ático, cuando su fachada se separe una dimensión igual o superior a 3 m de la fachada del edificio enfrentada al testero?**

Para las obras de nueva edificación de la NZ 4, el artículo 8.4.5.2 de las NNUU contempla que:

*"La edificación se separará del lindero testero una distancia igual o superior a un tercio (1/3) de la altura de coronación de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, efectuándose dicha medición de la misma forma que para patios determina el artículo 6.7.14, con un mínimo de tres (3) metros."*

Es decir, a los efectos de establecer la separación de la edificación al lindero testero, la medición de su altura se realizará en la forma establecida en el artículo 6.7.14 de las NNUU para los patios de parcela cerrados.

### 13. Torres de ascensor en patios

### Capítulo 6.7

- a) *El artículo 6.7.18 Apartado a) dice que en todo caso se mantendrá libre de ocupación un cuarto (1/4) de la superficie menor del patio. ¿Qué debe interpretarse como "superficie menor del patio"?*

*En el apartado b) se dice que los cerramientos de la torre de ascensor serán transparentes y permitirán la circulación del aire. A qué se refiere con "permitir la circulación del aire", ¿a permitir la circulación del aire dentro de la propia torre del ascensor o a permitir la circulación del aire en el patio, en cuanto a no menoscabar sus condiciones higiénicas?*

Al respecto de la instalación de torres de ascensor en los patios existentes, el artículo 6.7.18.3 de las NNUU establece, entre otras condiciones, que deberá mantenerse libre de ocupación un cuarto de la superficie menor del patio y que los cerramientos de la torre de ascensor permitirán la circulación del aire.

Sobre las condiciones citadas se indica:

1. La referencia a la superficie menor del patio prevé la posibilidad de que en las fachadas del patio existan cuerpos salientes, supuesto en el que podrían considerarse dos superficies distintas, dependiendo de que se descontase o no los cuerpos salientes. Así, la superficie a considerar del patio será la definida por los paramentos de sus fachadas, descontando, en su caso, la de los cuerpos salientes que puedan existir.
2. Que los cerramientos de la torre de ascensor permitan la circulación del aire significa que, mediante rejillas u otros elementos similares, el aire pueda pasar a su través, para la reducir el efecto de pantalla que la torre produce y favorecer la circulación y renovación del aire en el interior del patio.

### 14. Patio de planta no rectangular

### Capítulo 6.7

- a) *Las distancias mínimas que deben respetar las luces rectas de los huecos de los patios de planta no rectangular, ¿son las de la columna de "anchura" o las de la columna de "mínimo" del cuadro del artículo 6.7.15.2.b de las NNUU?*



El artículo 6.7.15.2.d de las NNUU para el dimensionado de los patios de parcela de planta no rectangular contempla que:

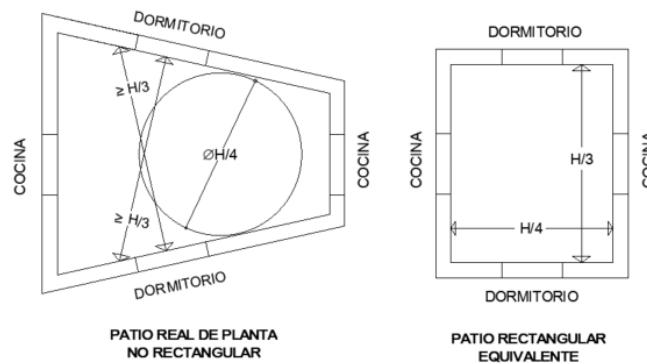
*"...su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos del patio rectangular equivalente y, simultáneamente, que las luces rectas de los huecos respeten las distancias mínimas establecidas en el cuadro en función de las piezas a las que pertenezcan..."*

Las distancias mínimas a las que se refiere el artículo son las que recoge el cuadro del artículo 6.7.15.2.b de las NNUU, en la columna de anchura, que se establecen en función de las piezas vertidas al patio, ya que el mínimo absoluto de 3 m lo es en todo caso y no está en función de las piezas.

**b) ¿Qué es el patio rectangular equivalente utilizado como referencia para el dimensionado de los patios de planta no rectangular?**

Se aclara que “patio rectangular equivalente” sería aquel de planta rectangular con las mismas condiciones de altura y piezas a él vertidas que el patio de planta no rectangular para cuyo dimensionamiento se utiliza.

Se acompaña un ejemplo.



**15. Factor verde**

**Capítulo 6.10**

**a) ¿Puede eximirse el cumplimiento del factor verde si no hay suficiente espacio libre de parcela?**

La regulación sobre el factor verde contenida en el artículo 6.10.21 de las NNUU no prevé, salvo en las intervenciones en edificios con algún régimen de protección patrimonial, reducción o exención alguna de su cumplimiento, puesto que su finalidad es que todas las edificaciones contribuyan a la sostenibilidad ambiental, para lo que pueden utilizarse diversas infraestructuras verdes (fachadas y cubiertas verdes, sombra vegetal y ajardinamiento en rasante), por lo que puede alcanzarse el factor verde objetivo incluso en casos de espacios libre de parcela reducidos o inexistentes.



- b) ¿Es de aplicación el artículo 6.10.20 Factor Verde en un APE en el que se exige un porcentaje de ajardinamiento del espacio libre? ¿Se aplican las normas del APE, las NNUU o lo más restrictivo?

La modificación del artículo 6.10.20.1 de las NNUU ha suprimido la obligatoriedad del ajardinamiento del 50% de la superficie del espacio libre de parcela, sustituyéndola por el ajardinamiento y/o arbolado de la superficie necesaria para la obtención de factor verde objetivo.

Sin embargo, la obligatoriedad del ajardinamiento de un porcentaje mínimo del espacio libre de parcela se mantiene en las normativas particulares de diversos ámbitos de planeamiento, que no se han visto afectadas por la MPG de las NNUU.

En esos ámbitos, puesto que no son incompatibles, se dará cumplimiento a ambas normativas simultáneamente, a la particular del ámbito de planeamiento y a la general de las NNUU.

Frecuentemente, el ajardinamiento del porcentaje mínimo del espacio libre de parcela será más que suficiente para alcanzar el factor verde objetivo; no obstante, en los casos en los que así no suceda, deberá recurrirse a otras infraestructuras verdes para cumplir con el factor verde, dando preferencia a la sombra vegetal mediante arbolado.

- c) Para el cumplimiento del factor verde, ¿hay una distancia mínima entre árboles o una relación mínima árboles-superficie?

En la regulación del factor verde del artículo 6.10.21 de las NNUU no se contempla de forma expresa la distancia mínima entre árboles cuando se utiliza sombra vegetal como infraestructura verde, pero ésta se puede estimar partiendo de la superficie verde equivalente de cada árbol, establecida en 50 m<sup>2</sup>.

Considerando que la superficie verde equivalente del árbol se corresponde con la de su copa, podemos calcular su diámetro y, consiguientemente, la distancia mínima a la que deben situarse los árboles para que sus copas no se solapen:

$$D = 2\sqrt{(50/\pi)} \approx 8 \text{ m}$$

Por lo tanto, la distancia mínima estimada entre árboles sería de 8 m.

Este valor puede servir de referencia, pero deberá ser el proyecto, en función de las características y porte específico de las especies arboleas a utilizar, el que establezca y justifique las distancias consideradas.

Sobre esta cuestión, cabe mencionar que, en el Manual de plantación para el arbolado viario en la Ciudad de Madrid, publicado por el Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad, se recomiendan, para los árboles de alineación, las siguientes distancias mínimas:

- Árbol grande (copa ancha): 9 m.
- Árbol medio (copa mediana): 7 m.
- Árbol pequeño (copa estrecha): 6 m.

Este manual puede consultarse en el Portal de Transparencia de la web municipal.



- d) En el artículo 6.10.21 relativo al factor verde se especifica que el ajardinamiento en rasante sobre edificación subterránea consiste en una cubierta verde sobre dicha edificación subterránea (Punto 3. Definiciones, iv). Sin embargo, en el mismo punto 3 y en el apartado ii) se diferencian dos tipos de cubierta verde, intensiva o extensiva, atendiendo al espesor de la capa de sustrato vegetal.

*En el caso del ajardinamiento sobre edificación subterránea ¿se ha de considerar una cubierta verde extensiva en la que el espesor del sustrato vegetal ha de estar por encima de los 10 cm o se tiene que prever una cubierta verde intensiva donde el espesor del sustrato vegetal ha de superar los 30 cm?*

El apartado el artículo 6.10.21.3 de la NNUU contempla que el ajardinamiento en rasante del espacio libre de parcela consistirá en una cubierta verde sobre la edificación subterránea cuando ésta exista, sin distinguir entre cubierta verde extensiva o intensiva. Sin embargo, en mismo artículo también se indica que: “En las infraestructuras verdes podrá utilizarse cualquier tecnología que garantice su plantación y mantenimiento. En el caso de la sombra vegetal, el proyecto acreditará que el sistema de plantación garantiza el desarrollo y permanencia de arbolado de gran porte.”

En sentido similar, el artículo 6.10.20 de las NNUU, al respecto del ajardinamiento y/o arbolado de los espacios libres privados contempla que éste “podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento”.

Se observa que las NNUU no establecen un espesor mínimo del sustrato vegetal sobre las edificaciones subterráneas para el ajardinamiento de los espacios libres de parcela, pero sí exigen que se utilicen las tecnologías adecuadas que permitan la viabilidad de la plantación y, en el caso de sombra vegetal, que garanticen el desarrollo y permanencia de arbolado de gran porte.

La elección de la tecnología aplicable y su justificación, que deberá incluirse en el proyecto que se presente a trámite de licencia o, en su caso, acompañe a la declaración responsable, corresponderá al técnico facultativo responsable del diseño y ejecución del ajardinamiento y/o arbolado del espacio libre de parcela.

## 16. Dotación de ascensores

## Capítulo 6.8

- a) En un edificio residencial con una planta baja más 6 sobre rasante, y con planta bajo rasante de instalaciones y trasteros; ¿se entiende que esta planta no se computaría como planta servida por lo que solo sería necesario la instalación de un ascensor? Según la consulta 95 CSPG no es necesario dotar de ascensor para los trasteros al considerarse uso privativo.

El artículo 6.8.13.3 de las NNUU, respecto del dimensionado del número de ascensores a instalar en los edificios, contempla:

*“El número de ascensores a instalar se determinará en función del número previsto de usuarios y del de plantas servidas. Cuando el número de plantas servidas sea igual o superior a ocho (8) se instalarán, al menos, dos ascensores. En el caso de edificios de usos residencial se estará además a lo recogido en el artículo 7.3.7.”*



En el cómputo de plantas se consideran todas las servidas por los ascensores, tanto las situadas sobre rasante, como las situadas bajo rasante, entendiendo como plantas servidas las que son de acceso y utilización cotidiana por los ocupantes del edificio.

Por ello, una planta destinada exclusivamente a instalaciones, de acceso solo para mantenimiento y control, no se consideraría como planta servida y no intervendría en el dimensionado del número de ascensores. Por el contrario, una planta que alojara los trasteros de las viviendas del edificio sería de acceso y utilización frecuente por sus usuarios, por lo que debería considerarse como planta servida y tenerse en cuenta en el dimensionado del número de ascensores.

## 17. Programa de vivienda

## Capítulo 7.3

- a) *¿Cuál es la superficie mínima de una vivienda cuando se compone de una estancia única comedor-cocina-dormitorio?*

Una pieza única con función de estancia-comedor, cocina y dormitorio no se contempla en el programa de vivienda mínima del artículo 7.3.4 de las NNUU. Lo que se admite, respetando la superficie útil mínima de 40 m<sup>2</sup>, son viviendas diáfanas sin compartimentación, a excepción del baño, en las que un solo espacio podrá utilizarse como estancia-comedor, cocina y dormitorio. Excepto en ese supuesto, el dormitorio será siempre una pieza independiente de la estancia-comedor y de la cocina.

- b) *¿En una vivienda diáfana pueden existir particiones si el hueco es mayor de 2 m<sup>2</sup> como contemplaba el acuerdo nº99 de la CS del PG97?*

En las viviendas diáfanas sin compartimentación admitidas en el artículo 7.3.4.1 de las NNUU, no pueden disponerse, aunque sea parcialmente, elementos constructivos delimitadores de espacios, puesto que iría en contra de su propia naturaleza.

El acuerdo nº99 de la CS ha quedado superado por la nueva regulación del uso residencial de la MPG.

- c) *¿En una vivienda en estancia única, puede existir separación física entre el comedor y la cocina si se trata de un muro de carga? ¿Y si la separación física no llega al techo?*

El artículo 7.3.4.2.b de las NNUU posibilita la integración de la cocina en la estancia-comedor, uniendo ambas piezas sin que existan elementos delimitadores de suelo a techo y con una superficie mínima suma de la parcial de cada pieza.

La estancia-comedor-cocina como una sola pieza admite elementos que, como los mostradores, delimitan espacios dentro de su mismo volumen, pero no admitiría aquellos que llegasen a segregarla en volúmenes distintos.

En concreto, respecto de los elementos indicados se considera:

1. Muro de carga intermedio: solo sería admisible si el hueco del muro de carga es lo suficientemente grande como para considerar que no se segregan la estancia-comedor-cocina en volúmenes distintos, lo cual deberá valorarse caso por caso en función de la configuración de los espacios y del tamaño del hueco.



2.Tabique separado del techo entre 5 y 10 cm: con esta solución se segregan la estancia-comedor-cocina en dos volúmenes diferenciados, por lo que resulta inadmisible.

- d) *En una vivienda con dos baños, ambos con la composición mínima normativa, pero uno de ellos con superficie útil inferior a 3 m<sup>2</sup>, ¿sería posible que el que tiene 3 m<sup>2</sup> sea el del dormitorio, y que se acceda desde zona común al que tiene una superficie inferior?*

El artículo 7.3.4.1 de las NNUU incluye al baño entre las piezas obligatorias del programa de vivienda mínima. Según el artículo 7.3.4.2.d de las NNUU, el baño estará compuesto, al menos, por bañera/ducha, lavabo e inodoro y contará con una superficie mínima de 3 m<sup>2</sup>. Al baño no podrá accederse desde un dormitorio, pero, cuando se dispongan varios baños, uno de ellos tendrá acceso independiente y al resto podrá accederse desde los dormitorios. También podrán incorporarse adicionalmente locales para aseo con una composición y dimensiones menores que las del baño.

Por lo tanto, no existe inconveniente para que en una vivienda se disponga un baño con la composición y superficie exigida en el artículo 7.3.4.1 de las NNUU, y un local de aseo adicional con una superficie y/o composición menor. En este supuesto, es el baño, pieza para uso de todos los ocupantes de la vivienda, el que debe tener acceso independiente, pudiendo accederse al local de aseo adicional desde un dormitorio, pero no a la inversa como se plantea.

- e) *El círculo de diámetro 1,60 que debe inscribirse en la cocina ¿puede invadir el espacio que ocupará el mobiliario de la cocina, muebles bajos, neveras, etc.? ¿tiene que ser tangente al paramento en el que se sitúa el hueco principal de ventilación e iluminación?*

El artículo 7.3.4.2.a de las NNUU establece que la cocina tendrá una superficie útil mínima de 7 m<sup>2</sup> y que su forma permitirá inscribir un círculo de diámetro 1,60 m.

Sobre la condición de forma de la cocina, se indica:

1. El círculo de 1,60 m. será interior a los paramentos verticales que delimitan la cocina, sin considerar su amueblamiento.
2. Al contrario de lo que sucede con la estancia-comedor y con los dormitorios para los que la norma lo exige expresamente, en el caso de la cocina no es necesario que el círculo inscrito sea tangente al paramento en el que sitúa el hueco principal de ventilación e iluminación.

- f) *¿Se aplica alguna limitación de proporción de las piezas no habitables respecto de las piezas habitables? Por ejemplo, ¿podría ser una vivienda mínima de 40 m<sup>2</sup> con piezas habitables (estancia-comedor, cocina, dormitorio y baño, que dispondrán, a su vez, de la superficie útil mínima exigida para cada una de ellas en el artículo 7.3.4.2 de las NNUU) y otros 50 m<sup>2</sup> de piezas no habitables considerándose toda ella una única unidad?*

El artículo 7.3.4. de las NNUU no establece ninguna limitación respecto al número máximo ni la superficie de piezas no habitables que puede disponer una vivienda, siempre que la misma disponga de las piezas obligatorias establecidas en el programa mínimo y con las superficies mínimas y condiciones dimensionales requeridas para ellas en el mismo artículo, si bien, teniendo en cuenta el carácter de dichas piezas, en ellas, en ningún caso, podrán desarrollarse actividades propias de las piezas habitables.



- g) *En viviendas diáfanas proyectadas sin compartimentación, a excepción del baño, con una única pieza cocina-comedor-dormitorio que cumple el programa y la superficie mínima indicada (conforme artículo 7.3.4.1 de las NNUU), ¿es posible además que existan otras piezas no vivideras compartimentadas tales como vestidor, almacén, despensa o similares? ¿Y un segundo baño?*

El artículo 7.3.4.1 de las NNUU considera admisibles viviendas que, disponiendo de la superficie mínima de 40 m<sup>2</sup>, carezcan, de compartimentación, a excepción de baño. A estas viviendas se refiere con el siguiente tenor literal:

“Cumpliendo la superficie mínima indicada, serán admisibles viviendas diáfanas sin compartimentación, a excepción del baño.”

La norma es suficientemente clara, la única pieza compartimentada será el baño, por lo que, en estas viviendas, que nacen como una alternativa a la vivienda tradicional, no puede haber piezas, ya sean habitables o no habitables, compartimentadas aparte del baño. Pero, para lo que no existiría inconveniente, sería para que la vivienda dispusiera de baños adicionales compartimentados.

- h) *En la transformación de locales en viviendas u hospedaje que deba cumplir la condición de estas (viviendas de uso turístico), se puede dar la circunstancia de ser un local con una entreplanta. En esos casos, si no existe compartimentación en el resultado final (salvo la del baño), ¿se podría entender que se mantiene el concepto de diáfano incluyendo la entreplanta? Hay situaciones en las que esta se encuentra al fondo del local y cumplir las condiciones de superficie, inscripción de un círculo con un diámetro determinado (el más restrictivo, es decir, 3 m) y de iluminación solo cabe a partir de la consideración de local diáfano.*

Un local que contenga una entreplanta, siempre que respete las condiciones para la transformación exigidas en la Sección 3<sup>a</sup> del Capítulo 7.3 de las NNUU y, en particular las alturas mínimas del artículo 7.3.5 de las NNUU, puede convertirse en una vivienda diáfana en forma prevista en el artículo 7.3.4.1 de las NNUU, puesto que la ausencia de compartimentación a la que se refiere el artículo es aquella que produce piezas diferenciadas, en la que no se puede incluir el propio forjado de la entreplanta.

- i) *En la definición del tendedero indica que no será necesaria la separación física entre cocina y tendedero. La pregunta es si se refiere a que el tendedero puede estar en el INTERIOR de la cocina, solo cumplimiento con los requisitos de 3m2 útiles, pavimento con pendiente y desagüe, o también es necesario que cumpla con el requisito de ventilación natural y sistema de protección, ya que, en ese caso, si no se dispone separación física, la cocina quedaría al “exterior”.*

El requerimiento de que el tendedero cuente con ventilación natural directa (artículo 7.3.4.6.a de las NNUU), obliga a que disponga huecos en fachada e impide que sea interior. Por ello, el tendedero se situará siempre en fachada, aunque se una a la cocina sin separación física con ella.

- j) *De acuerdo con el artículo 6.5.3 no computan edificabilidad los tendederos de 3 m<sup>2</sup>, pero en el artículo 7.3.4 se establece una superficie mínima útil de 3 m<sup>2</sup>, por lo cual para cumplir con esa superficie útil se necesita una superficie construida algo mayor, que al superar los 3 m<sup>2</sup> si no se prevé la preinstalación o instalación de climatización, haría que ese exceso computase edificabilidad. No tenemos claro si ambos artículos debieran de hablar de*



**superficie edificada (construida) o útil, o bien esa pequeña diferencia entre útil y construida debe computar edificabilidad.**

El artículo 6.5.3.m de las NNUU, excluye del cómputo de la superficie edificada a los tendederos en los siguientes términos:

*"En la categoría de vivienda colectiva, los primeros tres (3) metros cuadrados de superficie destinada a tendedero en cada vivienda, exención que podrá alcanzar cuatro (4) metros cuadrados cuando se prevea en él la preinstalación o instalación de los equipos de climatización y/o los depósitos de acumulación de la instalación de captación solar para la vivienda."*

Por otra parte, en el segundo párrafo del apartado 6.a del artículo 7.3.4 de las NNUU, sobre las condiciones de los tendederos, se indica:

*"En caso de estar incorporado a la vivienda, tendrá una dimensión útil mínima de tres (3) metros cuadrados, contará con ventilación natural directa y dispondrá de un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público."*

Al definir la superficie edificada, el artículo 6.5.3 la relaciona con la superficie construida, lo que justificaría considerar como construida la superficie a excluir del tendedero prevista en su apartado m). Sin embargo, en determinados casos, esa consideración puede entrar en conflicto con lo establecido en el artículo 7.3.4.6.a, en el que se especifica como útil la superficie mínima del tendedero.

Cuando en el tendedero no se dispone la preinstalación o instalación de los equipos de climatización y/o los depósitos de acumulación, coinciden los valores de exclusión de edificabilidad del artículo 6.5.3.m y la superficie útil mínima del artículo 7.3.4.6.a, por lo que debe considerarse la superficie útil para poder incluir en la exclusión al tendedero mínimo.

Sin embargo, cuando en el tendedero se dispone la preinstalación o instalación de los equipos de climatización y/o los depósitos de acumulación solar, lo que establece el artículo 6.5.3.m es un intervalo de exclusión entre 3 y 4 m<sup>2</sup>, por lo que considerar en la exclusión la superficie construida del tendedero no entra en contradicción con el artículo 7.3.4.6.a).

**k) ¿Cuándo se exime el cómputo de hasta 3-4m<sup>2</sup> el tendedero?:**

- *¿El tendedero podrá incorporarse a la cocina y no computar la edificabilidad justificándose de acuerdo con los artículos 7-3-4 y 6-7-6, donde se indica que no es necesaria la separación física entre cocina y tendedero mientras la superficie cumpla, tenga pendiente y desague?*
- *¿Se puede dar esta misma condición (eximir del cómputo de edificabilidad la superficie del tendedero) si la estancia además es Estancia-Comedor-cocina-tendedero?*
- *¿Es necesario que quede claro en planos que hay una diferenciación espacial entre tendedero y cocina para poder justificar la exención de edificabilidad, es decir, que esos 3-4 m<sup>2</sup> de exención deben estar diferenciados del mobiliario o superficie de cocina o puede estar integrada la superficie del tendedero con la de la cocina?*
- *¿En estos casos, se entiende como "equipo de climatización" la máquina interior de aerotermia o climatizador (colocándose la máquina exterior en cubierta) para poder eximir del cómputo de 4m<sup>2</sup> en vez de 3m<sup>2</sup>?*



Partiendo de las citadas determinaciones normativas, se indica lo siguiente:

1. En la categoría de vivienda colectiva, los tendederos incorporados a las viviendas, tanto si son piezas independientes como si están integrados en la cocina, se excluyen del cómputo de la superficie edificada, en la forma y con las condiciones establecidas en los artículos 6.5.3.m y 7.3.4.6.a de las NNUU.
2. En el caso de integración de la cocina en la estancia-comedor, opción admitida en el artículo 7.3.4.2.b de las NNUU, nada impide que, a su vez, el tendedero se integre en la cocina y que su superficie se excluya de la superficie edificada.
3. El tendedero es una pieza y no deja de serlo cuando se integra en la cocina, por ello, en estos casos, el tendedero debe delimitarse funcionalmente, alojando solo los elementos necesarios para cumplir con su función (lavadora, secadora, equipos de climatización, etc.), sin que puedan disponerse en él mobiliario o elementos propios de la cocina.
4. Cuando en el tendedero se disponga o prevea cualquier equipo de climatización, con independencia de su funcionalidad o tecnología concreta, la exclusión de la superficie edificada del tendedero podrá llegar a 4 m<sup>2</sup>, pero, para ello, la superficie del tendedero deberá ser igual o superior a esa cuantía.

## 18. Condiciones de salubridad de las viviendas

## Capítulo 7.3

- a) *En el uso residencial ¿se podría considerar que reúnen las condiciones de pieza exterior aquellas dependencias que dispongan exclusivamente de huecos de ventana en cubierta tipo "Velux", si estos tienen el tamaño adecuado para garantizar las condiciones de salubridad establecidas en el artículo 7.3.8 de las NNUU?*

El artículo 7.3.8.1 de las NNUU exige que todas las piezas habitables de las viviendas reúnan la condición de pieza exterior, para lo cual, según lo establecido en el artículo 6.7.5.1 de las NNUU, deberán disponer de, al menos, un hueco en una fachada vertida a la vía o espacio libre público o a un espacio libre privado o patio que reúnan las condiciones exigidas normativamente.

Según lo definido en el artículo 6.3.6 de las NNUU, las fachadas son las superficies que, junto con las cubiertas, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado. Luego las fachadas y cubiertas son elementos diferenciados, y siendo así, un hueco en una cubierta no respondería a lo exigido en el artículo 6.7.5.1 de las NNUU para otorgar el carácter de pieza habitable. Por lo tanto, debe descartarse que una ventana tipo "velux" en cubierta sea válida para las piezas habitables de una vivienda.

Si bien lo expuesto sería aplicable con carácter general, no lo sería en el caso de las plantas bajo cubierta definidas en el artículo 6.6.15.8 de las NNUU, ya que al estar éstas delimitadas por los elementos constructivos de la cubierta inclinada del edificio, la cubierta es la única superficie en la que podrían abrirse huecos de luz y ventilación.

En conclusión y según lo expuesto, solamente cuando las piezas habitables de una vivienda se dispongan en una planta bajo cubierta podrán disponer exclusivamente de huecos en la cubierta, en el resto de los supuestos, deberán contar, en la forma prevista en el artículo 6.7.5.1 de las NNUU, con huecos abiertos en una fachada.



- b) En la modificación introducida en la MPG, el art. 7.3.3 indica que tendrá consideración de vivienda exterior aquella que vuelque luces sobre un espacio que se podrá configurar conjuntamente con ámbitos de parcelas colindantes cuando se establezca un régimen jurídico suficiente que garantice el mantenimiento de las condiciones anteriores, salvo la distancia mínima a linderos que no será necesaria, el cual se hará constar en el otorgamiento de la licencia y deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad. No será necesario establecer el régimen legal citado cuando las propias circunstancias físicas y de ordenación de la manzana garanticen que se mantendrán las condiciones del espacio en cualquier circunstancia".

*La duda es si esto es aplicable también para la consideración de pieza habitable.*

El artículo 6.7.8 de las NNUU exige que las piezas habitables adscritas al uso residencial reúnan la condición de pieza exterior, la que, según el artículo 6.7.5 de las NNUU, se adquiere, entre otras formas, cuando la pieza dispone de un hueco en una fachada vertida a un espacio libre privado que cumpla las condiciones fijadas en la norma zonal u ordenanza particular de aplicación.

Ese espacio libre privado es el de la propia parcela, siendo inadmisible, salvo que se establezca legalmente una servidumbre de luces y vistas, el considerar ámbitos de las parcelas colindantes.

Debe tenerse en cuenta que, en la configuración, a los efectos de la consideración de vivienda exterior, de un espacio conjunto con ámbitos de parcelas colindantes, al que se refiere el apartado 1.b.iii) del artículo 7.3.3 de las NNUU, interviene, en primer lugar, el espacio libre de la propia parcela, definido por las condiciones de la norma zonal u ordenanza particular aplicable, razón por la que las piezas de las viviendas con huecos a él vertido adquieren la condición de pieza exterior.

## 19. Vivienda colectiva tipo 2

## Capítulo 7.3

- a) ¿Pueden situarse las zonas comunitarias bajo rasante?

Las zonas comunitarias de estancia y ocio (solo se pueden considerar aquellas que constituyen un volumen cerrado) cuya incorporación permite reducir la superficie de las viviendas colectivas tipo 2, pueden situarse en plantas inferiores a la planta baja (apartados 3, 4.b y 4.c del artículo 7.3.4. de las NNUU), si bien, al tratarse de piezas habitables adscritas al uso residencial, deberán contar con ventilación e iluminación naturales (artículo 6.7.8 de las NNUU).

- b) Si un edificio ya tiene zonas comunitarias, ¿se pueden utilizar estas para en una transformación de local a vivienda pasar de vivienda tipo 1 a vivienda tipo 2 y reducir su superficie hasta 30 m<sup>2</sup>?

El tipo de vivienda colectiva, tipo 1 o tipo 2, afecta al edificio al completo desde su promoción y configuración, por lo que no es admisible que, en una transformación de local a vivienda, al amparo de la posible existencia en el edificio de zonas comunitarias de ocio y relación, se redujera la superficie mínima de la vivienda considerándola como tipo 2.



c) *¿Puede existir vivienda tipo 1 y vivienda tipo 2 de forma simultánea en el mismo edificio?*

El tipo de vivienda colectiva, tipo 1 o tipo 2, afecta al edificio al completo desde su promoción y configuración; es decir, el edificio completo será de vivienda colectiva tipo 1 o de vivienda colectiva tipo 2, pero nunca podrá ser un híbrido con viviendas de los dos tipos.

Por ello, las zonas comunitarias que admite, sin computar edificabilidad, el artículo 7.3.4.6.c de las NNUU, estarán siempre al servicio de todos los residentes del edificio, tanto si es de vivienda colectiva tipo 1 como si lo es de vivienda colectiva tipo 2.

d) *En las viviendas colectivas tipo 2:*

*En el caso de añadir una segunda habitación de 7 m<sup>2</sup> útiles, ¿se puede mantener la estancia-comedor con superficie de 14 m<sup>2</sup> útiles, una cocina de 7 m<sup>2</sup> y un solo baño, o sería necesario hacer estas zonas más grandes y añadir un segundo baño? ¿Cuáles son los requisitos de superficie y n.º de baños en viviendas de 3, 4 y 5 habitaciones?*

*¿Hay una superficie mínima de zonas comunes del edificio?*

*En el caso de acogerse al supuesto de superficie mínima de 30 m<sup>2</sup> del art 7.3.4 punto 3, ¿habría que respetar una superficie mínima de estancia-comedor y cocina de 14+7 o simplemente pueden ser ambas inferior a 14+7 y la diferencia se cede a las zonas comunes del edificio?"*

1. Ni la composición de la vivienda mínima, ni las dimensiones de sus piezas obligatorias, varían por incorporar dormitorios adicionales de 7 m<sup>2</sup> (artículo 7.3.4.1 y 2 de las NNUU).
2. En la vivienda colectiva tipo 2 no se establece una superficie mínima de zonas comunes, salvo que su superficie será igual o superior a la suma de la reducción de superficie de cada vivienda por debajo de la vivienda mínima (artículo 7.3.4.3 de las NNUU).
3. La reducción de superficie de la vivienda colectiva tipo 2 según lo previsto en el apartado 3 del artículo 7.3.4 de las NNUU, se realiza a costa de disminuir la superficie de la estancia comedor-cocina de las viviendas, por lo que su superficie siempre será inferior a la mínima de 14 + 7 m<sup>2</sup> de la vivienda colectiva tipo 1.

e) *¿Se puede considerar el patio de corrala cubierto como zona comunitaria de estancia y ocio al servicio de los residentes?*

Las corralas son edificios residenciales de vivienda colectiva en los que a las viviendas se accede a través de galerías abiertas a un espacio libre, público o privado. Las galerías de las corralas son elementos de circulación y distribución, con igual función que los pasillos y distribuidores interiores a los edificios. Por ello, en ningún caso pueden considerarse las galerías de las corralas zonas comunitarias de estancia y ocio a los efectos previstos en el artículo 7.3.4.3 de las NNUU al respecto de la vivienda colectiva tipo 2.



- f) ***En la consulta que hacemos, pedimos que se nos ratifique la posibilidad de que un edificio de residencia colectiva tipo 2 proyecte viviendas de cualquier superficie –tanto de entre 30 y 40 m<sup>2</sup> útiles como mayores de 40 m<sup>2</sup>– siempre que disponga de zonas comunitarias de estancia y ocio en la cuantía exigida, que estén al servicio de todos los residentes del edificio y que cumplan las condiciones del art. 3.7.4.6.c) de las NNUU.***

El artículo 7.3.1.2.a.i de la NNUU define los dos tipos de la categoría de vivienda colectiva del uso residencial de la forma siguiente:

- Tipo 1: En el que las viviendas completan su programa de forma independiente.
- Tipo 2: En el que las viviendas completan su programa mediante un espacio privativo y otro comunitario de estancia y ocio al servicio de los residentes del edificio.

Por otra parte, en el artículo 7.3.4 de la NNUU, se considera vivienda mínima aquella que cuenta con estancia-comedor, cocina, dormitorio y baño, y cuya superficie útil sea igual o superior a 40 m<sup>2</sup>.

Según los preceptos normativos citados, una vivienda que cuente con una superficie útil igual o superior a 40 m<sup>2</sup>, sería una vivienda Tipo 1, puesto que completaría su programa de forma independiente.

Un edificio residencial en el que todas sus viviendas dispusieran de superficie útil igual o superior a 40 m<sup>2</sup> y que contara con amplias zonas comunes de estancia y ocio al servicio de los residentes, sería un edificio de vivienda colectiva tipo 1, supuesto que no plantea ningún problema normativo.

Sin embargo, si en el edificio se dispusieran viviendas con superficie igual o superior a 40 m<sup>2</sup> y simultáneamente viviendas de superficie inferior, sería un edificio de viviendas colectiva mixto, con vivienda tipo 1 y tipo 2, lo que es inadmisible normativamente.

Se recuerda que el tipo de vivienda colectiva, tipo 1 o tipo 2, afecta al edificio al completo desde su promoción y configuración; es decir, el edificio completo será de vivienda colectiva tipo 1 o de vivienda colectiva tipo 2, pero nunca podrá ser un híbrido con viviendas de los dos tipos.

## 20. Residencias

## Capítulo 7.3

- a) ***En un edificio residencial existente, ¿es posible la implantación de la categoría de residencia compartida si no se transforma todo el edificio?***

El artículo 7.3.11.5 de las NNUU establece que las residencias compartidas solo podrán implantarse en edificio exclusivo. Por ello, en consecuencia, sería necesario el cambio de uso de la totalidad del edificio si se pretendiese su implantación en un edificio existente.

- b) ***En la categoría de residencias comunitarias en la variedad de residencias de estudiantes ¿cómo se aplican los artículos 7.3.3, 7.3.4 y 7.3.5 de las NNUU en lo relativo a las dimensiones de las piezas?***

Las residencias de estudiantes quedan sujetas a las condiciones de las residencias comunitarias recogidas en el artículo 7.3.11 de las NNUU, tanto cuando se integran en



el uso residencial como cuando lo hacen en el uso dotacional equipamiento, en este caso por remisión del artículo 7.10.6.11 de las NNUU.

El artículo 7.3.11.1 de las NNUU indica que las residencias estarán constituidas por varias unidades de alojamiento independientes y contarán con espacios comunes al servicio de sus residentes.

En cuanto a las residencias comunitarias, incluidas las residencias de estudiantes, el artículo 7.3.11.2 de las NNUU exige que cumplan las condiciones establecidas para las viviendas en los artículos 7.3.3 (vivienda exterior), 7.3.4 (programa de vivienda) y 7.3.5 (altura libre de piso) de las NNUU, pero esta exigencia se refiere al local o establecimiento en su conjunto, no a las unidades de alojamiento consideradas de forma independiente.

En concreto, la aplicación de las condiciones de programa de vivienda a las residencias comunitarias significa que éstas contarán con la superficie y composición mínima recogidas en el artículo 7.3.4 de las NNUU, es decir, su superficie útil será igual o superior a 40 m<sup>2</sup> y estarán constituidas, al menos, por estancia-comedor, cocina, dormitorio y baño, con las dimensiones mínimas exigidas para cada una de ellas.

Por todo lo anterior:

1. Dispondrán de un dormitorio de 12 m<sup>2</sup>, la superficie exigida al resto de dormitorios de la residencia de estudiantes será de 7 m<sup>2</sup> (artículo 7.3.4.2.c de las NNUU).
2. La configuración física y el número de usuarios no modifican las dimensiones mínimas normativa de los dormitorios comentadas en el apartado anterior.
3. La residencia deberá contar, al menos, con un baño de superficie mínima de 3 m<sup>2</sup> con acceso desde zonas comunes, cumplido lo cual, nada impide que los dormitorios dispongan de locales de aseo anexos con superficie inferior (artículo 7.3.4.d de las NNUU).
4. La residencia tendrá que disponer de una cocina de superficie mínima de 7 m<sup>2</sup>, independiente o integrada en la estancia-comedor. Cuando la cocina sea independiente y la estancia-comedor incluya una zona de oficio, ésta no estará sujeta a ninguna condición dimensional.

c) ***¿Se puede compartir baño entre dos dormitorios en las residencias compartidas?***

Sobre la composición y condiciones de las unidades de alojamiento de las residencias compartidas, el artículo 7.3.11.3 de las NNUU establece:

*“[...] Sus unidades de alojamiento privativas estarán integradas por dormitorio y baño, con superficie mínima de quince (15) metros cuadrados, que no podrá ser inferior a diez (10) metros cuadrados por persona. [...]”*

Por razones de privacidad, las unidades de alojamiento, aunque puedan alojar a más de una persona, se configuran en la norma como unidades independientes y autónomas, lo que descarta que el baño pueda ser compartido por varias unidades de alojamiento.



- d) ¿La dimensión mínima de los espacios comunes de las residencias compartidas se destinará solo a su composición mínima (estancia-comedor, cocina y zona de lavado y secado de ropa) o puede incluir zonas comunes con otra función como gimnasio, trabajo, etc.?

El artículo 7.3.11.3 de las NNUU, al respecto del dimensionado de los espacios comunes de las residencias compartidas, contempla:

*"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 veinticinco (25) metros cuadrados para una unidad de alojamiento, dimensión que se aumentará en cinco (5) metros cuadrados por cada unidad de alojamiento adicional. Además de esta composición mínima, se podrán disponer otras zonas para otras finalidades."*

La composición mínima de estancia comedor, cocina y zona de lavado y secado de ropa, puede complementarse con otras zonas al servicio de los residentes con finalidades distintas, como trabajo, lectura, deporte, etc.

El dimensionado de los espacios comunes abarca la totalidad de los espacios comunes, conjunto de los obligatorios y de los complementarios, puesto que la norma ha pretendido que las residencias compartidas estén dotadas de zonas de uso común de los residentes con el tamaño y servicios adecuados que garanticen el confort de los residentes.

Así, el incremento proporcional al número de alojamientos de la superficie de las zonas comunes permite que, según aumenta el tamaño de la residencia, puedan disponerse, además de los mínimos obligatorios, otros servicios adicionales al servicio de los residentes.

- e) ¿Es correcto el siguiente análisis respecto de las exigencias urbanísticas de las Residencias de estudiantes?

- Las zonas comunes pueden encontrarse bajo rasante y contar con ventilación e iluminación mecánicas si el uso del edificio es dotacional (aplican las condiciones del artículo 6.7.9)
- Las zonas comunes si pueden encontrarse bajo rasante, serán pieza exterior y contarán con ventilación e iluminación natural si el uso del edificio es residencial (aplicando las condiciones del 6.7.8).

Por la remisión del artículo 7.10.6.11 de las NNUU, las condiciones de las residencias de estudiantes encuadradas en la categoría de equipamiento educativo del uso dotacional equipamiento son las mismas que las que se encuadran en la categoría de residencia comunitaria del uso residencial. Por lo tanto, en uno y otro supuesto, cuando se sitúen zonas comunes de la residencia en plantas inferiores a la baja, estas reunirán la condición de pieza exterior y dispondrán de ventilación e iluminación naturales (artículo 6.7.8 de las NNUU).

- f) El programa de una residencia comunitaria, independientemente del número de habitaciones, estaría completo con:

- Una cocina de al menos 7m<sup>2</sup> de uso compartido
- Una sala de estar/comedor de al menos de al menos 14m<sup>2</sup> de uso compartido
- Un baño común de 3m<sup>2</sup>. (pudiendo complementarse con otros baños o aseos privados).



- **Al menos una habitación de 12m<sup>2</sup>, y el resto de 7m<sup>2</sup>**

*¿Podría incluirse equipamiento de cocina (mini nevera, pequeño fregadero, placa vitrocerámica pequeña y campana extractora) dentro de alguna de las habitaciones si además se satisface todo el programa anterior en el conjunto de la residencia?*

**En cuanto al concepto “unidades de alojamiento privativas” en Residencia compartida: Sus unidades de alojamiento privativas estarán integradas por dormitorio y baño ;implica que una unidad de alojamiento privativa no puede tener estancias adicionales del tipo de las previstas en los espacios comunes?**

***Se plantea una disposición en la que las unidades de alojamiento cuentan con estancia comedor y cocina privativa, adicionales a los espacios comunes de la residencia compartida que también disponen de las estancias y dimensiones obligatorias.***

En las residencias, tanto comunitarias como compartidas, el hecho de que las unidades de alojamiento dispongan de cocina podría dar lugar a unidades de alojamiento con composición similar a la de las viviendas, más propio de una promoción de vivienda colectiva tipo 2, pero sin cumplir las condiciones normativas de las mismas.

Por tanto, las unidades de alojamiento de las **residencias comunitarias**, para preservar su propia naturaleza, no podrán disponer en su interior de cocina, aunque sí podrán contar con otras zonas destinadas a estudio y trabajo.

En las **residencias compartidas**, las unidades de alojamiento privativas estarán integradas, exclusivamente, por dormitorio y baño, con las dimensiones mínimas contempladas en el artículo 7.3.11.3 de las NNUU.

El último inciso del artículo 7.3.11.3 de las NNUU afecta solo a los espacios comunes de la residencia compartida, los que, además de su composición mínima preceptiva, podrán disponer de otras zonas para finalidades distintas.

- g) **Se plantea implantar el uso residencial vivienda, clase residencia en su categoría residencia compartida.**

***La cuestión versa sobre la constitución de los espacios comunes a que hace referencia el apartado 3 del artículo 7.3.11:***

***“...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 veinticinco (25) metros cuadrados para una unidad de alojamiento, dimensión que se aumentará en cinco (5) metros cuadrados por cada unidad de alojamiento adicional. Además de esta composición mínima, se podrán disponer otras zonas para otras finalidades.”***

***En concreto, se trata de si en la composición de superficie mínima (25m<sup>2</sup> más 5 m<sup>2</sup> para cada unidad de alojamiento) solamente se puede incluir estancia-comedor, cocina y zona de lavado/secado de ropa, como refleja el literal del artículo, entendiendo que se trata de zonas para garantizar condiciones mínimas del uso residencial, y a partir de esa superficie (composición de mínimos) disponer otras zonas como por ejemplo un gimnasio, zonas de trabajo, etc. En el caso que nos ocupa la superficie conjunta mínima es 195 m<sup>2</sup> (para 35 unidades de alojamiento), pero el proyecto incluye también zonas de trabajo y parte del gimnasio para alcanzar la superficie mínima (195 m<sup>2</sup>).***



***Del precepto interpretamos que parte de la superficie total del gimnasio y otras zonas (zonas para otras finalidades) no pueden formar parte de la superficie conjunta mínima.***

Respecto a la cuestión que plantean, cabe señalar, en términos generales, que el artículo 7.3.11.3 de las NNUU, al respecto del dimensionado de los espacios comunes de las residencias compartidas, contempla:

***"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 veinticinco (25) metros cuadrados para una unidad de alojamiento, dimensión que se aumentará en cinco (5) metros cuadrados por cada unidad de alojamiento adicional. Además de esta composición mínima, se podrán disponer otras zonas para otras finalidades."***

La composición mínima de estancia comedor, cocina y zona de lavado y secado de ropa, puede complementarse con otras zonas al servicio de los residentes con finalidades distintas, como trabajo, lectura, deporte, etc.

El dimensionado de los espacios comunes abarca la totalidad de los espacios comunes, conjunto de los obligatorios y de los complementarios, puesto que la norma ha pretendido que las residencias compartidas estén dotadas de zonas de uso común de los residentes con el tamaño y servicios adecuados que garanticen el confort de los residentes.

Así, el incremento proporcional al número de alojamientos de la superficie de las zonas comunes permite que, según aumenta el tamaño de la residencia, puedan disponerse, además de los mínimos obligatorios, otros servicios adicionales al servicio de los residentes.

- h) ¿Se entiende que la actividad de alquiler de vivienda por habitaciones se encuadra en algún modelo de residencia compartida y por ello ha de solicitarse licencia?**

En el artículo 7.3.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General, dentro del uso residencial, se diferencian dos clases: vivienda y residencia. Las residencias compartidas son una categoría dentro de la clase de residencia y no son viviendas.

Estas residencias, tal y como regula el artículo 7.3.11 de las NNUU, están constituidas por varias unidades de alojamiento independientes y contarán con espacios comunes al servicio de sus residentes, pudiendo implantarse solamente en edificio exclusivo.

Por todo ello, el supuesto planteado de una vivienda en la que se alquilen habitaciones no corresponde con una residencia compartida.

## 21. Transformación de local a vivienda

## Capítulo 7.3

- a) En la transformación de un local en vivienda ¿Pueden disponerse piezas no habitables como despensas o vestidores?, en su caso ¿existe alguna limitación para ellas? ¿las piezas no habitables, pueden estar bajo rasante?**

Las viviendas resultantes de la transformación de locales de uso no residencial, por remisión del artículo 7.3.14 de las NNUU, están sujetas a la condición de vivienda mínima del artículo 7.3.4.1 de las NNUU, por lo que deberán contar con una superficie



útil mínima de 40 m<sup>2</sup> y disponer de estancia-comedor, cocina, dormitorio y baño, que dispondrán, a su vez, de la superficie útil mínima exigida para cada una de ellas en el artículo 7.3.4.2 de las NNUU.

Esta superficie y programa es un mínimo, que, normalmente, se complementará, tanto en nueva construcción como en transformación de locales, por otras piezas, tanto habitables como no habitables. Por ello, en la transformación de locales, una vez cumplida la condición de vivienda mínima, podrán disponerse las piezas no habitables (vestidores, despensas, etc.) que se desee, sin que haya limitación alguna para ello.

Ahora bien, se recuerda que todas las piezas que compongan la vivienda transformada, tanto las habitables como las no habitables, tal como exigen los artículos 7.3.8.3 y 7.3.13.3 de las NNUU, deberán tener su suelo por encima del terreno circundante, lo que descarta la posibilidad de incorporación de piezas no habitables en plantas inferiores a la baja.

**b) ¿Se puede transformar en vivienda un local que disponga de un sótano?**

Un local que disponga de sótano se puede transformar a vivienda, siempre y cuando se clausure la parte del local situado en la planta inferior a la baja y se respete el resto de la normativa urbanística y sectorial aplicable.

**c) ¿Sigue vigente la Instrucción 1/2012, del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, relativa a la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento?**

La Instrucción 1/2012, del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, relativa a la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento ha quedado superada tras la entrada en vigor de las NNUU. Son de aplicación los artículos 7.5.4.3 (dotación) y 7.5.8 (exención) de las NNUU.

**d) En el caso de un local con planta baja y sótano, ¿se puede solucionar mediante la segregación en dos locales, vivienda y sótano?**

El artículo 7.3.13.1 de las NNUU contempla que para que sea posible la transformación en vivienda los locales tendrán que estar situados en planta baja o planta de piso, excluyendo así de la transformación a los locales situados, en su totalidad o en parte, en plantas inferiores a la baja.

Por ello, en los locales de planta baja que tienen una zona en planta inferior a la baja, la transformación en vivienda solo es posible en la zona de planta baja. Cualquier solución que separe la zona del local de planta baja de la zona inferior a la baja sería admisible, por lo que la solución apuntada de segregación en dos locales distintos, transformando el de planta baja, es válida, pero también lo sería, por ejemplo, la clausura y condena de la zona inferior a la baja.

**e) En aplicación de las NNUU 6.9.3, 6.10.19, 7.1.4, 7.3.7, se entiende que se permite el acceso a dos viviendas mediante un espacio común:**

- *¿Este espacio no constituye una modificación de la envolvente del edificio? ¿No debería exigirse una puerta en la alineación oficial?*
- *¿Se cumplen los artículos 6.9.3, 6.10.19, 7.1.4, 7.3.7?*



Cuando en la transformación de un local se generan más de una vivienda, no existe inconveniente normativo para que el acceso a ellas se realice a través de un zaguán común, si bien, según lo previsto en el artículo 7.3.7.1 de las NNUU, para evitar resaltes que dificulten la visibilidad, el zaguán deberá disponer de puerta o cancela situada en el plano de la fachada del edificio.

- f) *En Norma Zonal 1, en la transformación de local a vivienda, ¿se permite crear piezas habitables que vuelquen a patios con dimensiones menores de lo recogido en la normativa (por ejemplo, un patio de ancho inferior a 3m)? ¿El cumplimiento del artículo 7.3.8 relativo a iluminación y ventilación se daría por cumplido con huecos que abran a estos patios?*

**La respuesta a esta pregunta está afectada por Sentencia NO FIRME del Tribunal Superior de Justicia de Madrid N.º 519/2025, de 7 de mayo (PO 161/2024) que anula parcialmente el contenido del artículo.**

La MPG de las NNUU ha introducido una regulación específica para la transformación de locales de uso no residencial a vivienda, en la que se exige que las viviendas resultantes respeten las condiciones establecidas en la Sección 1º "Condiciones de las viviendas" del Capítulo 7.3 (artículo 7.3.14 de las NNUU), entre ellas que todas las piezas habitables de la vivienda reúnan la condición de pieza exterior (artículo 7.3.8.1 de las NNUU), para lo que deberían tener huecos a la vía o espacio libre público o a un espacio libre privado o patio, ambos con las dimensiones establecidas normativamente (artículo 6.7.5 de las NNUU).

Sin embargo, en el ámbito de la NZ 1, según se contempla en el artículo 8.1.9.1 de las NNUU, en las transformaciones de uso realizadas mediante obras de acondicionamiento, se consideran cumplidas las condiciones higiénicas si se respetan en una de las piezas de la vivienda, siempre que el resto de las piezas habitables dispongan de ventilación e iluminación natural, aunque se realice a patios que no alcancen las dimensiones normativas.

Por ello, en la transformación de locales a vivienda en el ámbito de la NZ 1, debe considerarse cumplida la condición de pieza exterior de las piezas habitables de las viviendas resultantes en la forma prevista en el artículo 8.1.9.1 de las NNUU, por lo que todas las piezas de la vivienda deberán disponer de ventilación e iluminación natural, aunque sea a un patio de dimensiones inferiores a las establecidas normativamente, y al menos una de las piezas de la vivienda deberá cumplir las condiciones de pieza exterior.

## 22. Condiciones de dotación de aparcamiento

## Capítulo 7.5

- a) *Respecto de la dotación de garaje aparcamiento que se establece en el artículo 7.5.35, ¿cómo se interpreta el límite máximo que se aplica en algunos usos?, ¿se podría exigir al promotor que alcance el límite máximo en lugar de la dotación obligatoria?, ¿se podría superar ese límite máximo a base de plazas de libre disposición?*

El artículo 7.5.5 de las NNUU, establece sobre los estándares de dotación de servicio de aparcamiento:

"1. Se entiende por dotación el número mínimo de plazas que, en aplicación de los estándares establecidos en estas Normas, deben disponerse para dar servicio a los usuarios del edificio.



2. Excepto para el uso residencial y en función de la zona, se limita el número máximo de plazas de aparcamiento que pueden disponerse.
3. Los estándares de dotación de aparcamiento al servicio de los usos de los edificios, así como los límites máximos de plazas de aparcamiento, son los establecidos en el artículo 7.5.35."

Por otro lado, el artículo 7.5.7.2 de las NNUU, contempla:

*"El número de plazas cubrirá en primer lugar la dotación mínima correspondiente a los usos que la exigen. Si el número de plazas supera la dotación exigida para los distintos usos, el exceso tendrá la consideración de plazas de libre disposición."*

Según los preceptos normativos trascritos, en respuesta a las preguntas formuladas, se indica lo siguiente:

1. El límite máximo recogido en la tabla 1 del artículo 7.5.35 de las NNUU para los usos no residenciales, es el número máximo de plazas de aparcamiento que pueden disponerse, suma de las de dotación obligatoria y de las de libre disposición.
2. El número de plazas de aparcamiento exigibles son las que figuran como dotación en la tabla 1 del artículo 7.5.35 de las NNUU, si bien, al amparo de lo previsto en los artículos 7.5.4.4 y 7.5.8.5 de las NNUU, el Ayuntamiento podrá, excepcionalmente, exigir dotaciones superiores en función de las características de la actividad y de las condiciones del ámbito de actuación.
3. No puede superarse el límite máximo de la tabla 1 del artículo 7.5.35 de las NNUU con plazas de aparcamiento de libre disposición.

No obstante, el límite máximo podrá llegar a superarse en los supuestos en los que, según lo indicado en el apartado anterior, el Ayuntamiento exija dotaciones de aparcamiento superiores, pero lo será con plazas de dotación y no de libre disposición.

### 23. Dotación de plazas de aparcamiento para bicicletas

### Capítulo 7.5

- a) *Las dimensiones establecidas para una plaza de bicicleta son de 1x2 m = 2 m<sup>2</sup>. El art. 6.5.3 de las NNUU establece que no computan 1,3 m<sup>2</sup> por bicicleta ¿Quiere decir que el resto de cada plaza y sus accesos sí computan?*

En función de donde se sitúe la dotación de aparcamiento para bicicletas y otros vehículos de movilidad personal (VMP) varían sus características y su exclusión del cómputo de edificabilidad:

- Locales específicos distintos del garaje aparcamiento (artículo 7.5.35.8 de las NNUU).

En este caso la exclusión del cómputo de edificabilidad se limita a 1,30 m<sup>2</sup> por plaza (artículo 6.5.3.s de las NNUU), ya que en estos locales pueden disponerse diversos sistemas de sujeción y almacenaje de bicicletas que requieren superficies inferiores a las horquillas en suelo.



Con independencia del sistema de almacenamiento concreto utilizado, la superficie excluida del cómputo de edificabilidad será, en todo caso, el resultado de multiplicar el número de plazas de dotación obligatoria por 1.30 m<sup>2</sup>.

- Garaje aparcamiento:

La dimensión de las plazas de bicicletas es la recogida en la tabla del artículo 7.5.10.1 de las NNUU (2 x 1 m). La exclusión del cómputo de edificabilidad afecta a la totalidad de la superficie del garaje (artículo 6.5.3.e de las NNUU), incluida la correspondiente a las plazas de bicicletas.

- Zonas diáfanas de las plantas bajas de los edificios

No computan edificabilidad, ya que estas zonas se excluyen del cómputo según lo establecido en el artículo 6.5.3.a de las NNUU.

- Vía pública (artículo 7.5.8.3 de las NNUU):

Cuando no sea posible su incorporación en el interior del edificio o parcela.

**b) ¿Es posible la exención de la dotación de plazas de bicicletas?**

En caso de imposibilidad de disponer la dotación en el interior del local es posible su incorporación en la vía pública con informe favorable del órgano municipal competente. Solamente en caso de que este informe fuera desfavorable, sería posible la exención de la dotación.

**c) ¿Los cuartos de bicicletas pueden disponerse en el recinto de los trasteros?**

Desde la perspectiva de las NNUU, no existe inconveniente para que los locales de guarda bicicletas y otros VMP se dispongan en el mismo recinto que los trasteros. De existir algún impedimento para ello, vendrá motivado por la normativa de seguridad en caso de incendio, no por las NNUU.

**d) ¿Los espacios para bicicletas pueden disponerse en patios o espacios libre de parcela?**

Según el artículo 7.5.35.8 de las NNUU, la dotación de plazas de aparcamiento para bicicletas y otros VMP puede disponerse, además de en un garaje aparcamiento, en espacios no edificados y en locales específicos.

Por lo tanto, no existe inconveniente para que la dotación de bicicletas y otros VMP se disponga en un patio o en el espacio libre de parcela.

**e) ¿Cuál es la dotación de aparcamiento de bicicletas y otros VMP de las residencias compartidas?**

La dotación de aparcamiento de bicicletas y otros VMP en las residencias compartidas es la misma que se indica en la tabla 2 del artículo 7.5.35 de las NNUU para las residencias comunitarias (1 plaza por cada 5 unidades de alojamiento).



- f) • *¿Pueden disponerse de plazas de bicicletas con dimensiones inferiores a las establecidas de 2x1m del art.7.5.10-1?*
- *¿Las plazas de bicicleta debe estar limitadas mediante marcas en el pavimento conforme el art.7.5.10-8? En caso de ser así y ser valido el sistema anterior, ¿la delimitación seria 0.35x1.1m?*
- *¿Se puede utilizar el “Manual de Aparcamiento de Bicicletas IDEA” para aportar soluciones a la dotación de plazas de bicicletas?*

El artículo 7.5.35.8 de las NNUU permite situar la dotación de plazas para bicicletas y vehículos de movilidad personal en espacios no edificados y en locales específicos distintos del garaje aparcamiento.

En el caso de disponerlas en locales específicos, en el artículo 6.5.3.s) de las NNUU, se excluyen del cómputo de superficie edificada “los locales que, situados en planta baja o en plantas inferiores a la baja, se destinan a la guarda de bicicletas y otros vehículos de movilidad personal, como patinetes y similares, con el límite de superficie de ciento treinta (130) decímetros cuadrados por el número de bicicletas exigible como dotación, los cuales estarán dotados de los elementos necesarios para cumplir con su finalidad”.

En cuanto a la utilización del Manual de aparcamiento de bicicletas del Instituto para la diversificación y ahorro de la energía del Ministerio de Industria, a efectos de dimensionar dichos locales, en la Propuesta 5 “Superficie edificada por planta y salientes y vuelos de fachada” de la MPG, se tomó como referencia la superficie necesaria para el aparcamiento de bicicletas de este Manual.

En las NNUU cuando la dotación de bicicletas se desarrolla en local independiente, no se establecen ninguna limitación para utilizar cualquier sistema de almacenamiento y por lo tanto no tienen que cumplirse las dimensiones mínimas de 2 x 1 reguladas en el artículo 7.5.10.1 cuando una plaza de bicicletas se dispone en un garaje aparcamiento, y no tienen que estar señalizadas en el pavimento. Se excluye del cómputo de edificabilidad la superficie necesaria para el local, con un límite máximo 1,30 m<sup>2</sup> por el número de bicicletas exigibles como dotación.

En el caso de disponer las plazas de aparcamiento de bicicletas en el garaje aparcamiento se deberán respetar las condiciones del artículo 7.5.10.

## 24. Dotación de aparcamiento en las residencias

## Capítulo 7.5

- a) *¿Cuál es la dotación de aparcamiento de vehículos automóviles en las residencias?*

Puesto que, en las residencias, tanto comunitarias como compartidas, no hay viviendas sino unidades de alojamiento, el estándar de dotación de aparcamiento para vehículos automóviles, según lo recogido en las tablas del artículo 7.5.35 de las NNUU, sería de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificada.



## 25. Viviendas de uso turístico

### Capítulo 7.6

#### a) *¿Qué superficie mínima debe tener una vivienda de uso turístico?*

El artículo 7.6.3.2 de las NNUU establece que las viviendas de uso turístico cumplirán, además de los requisitos de la normativa sectorial aplicable, las condiciones establecidas para las viviendas en la Sección Primera del Capítulo 7.3 de las NNUU, entre ellas, la de vivienda mínima (artículo 7.3.4 de las NNUU).

Por ello, deberán contar con una superficie útil mínima de 40 m<sup>2</sup> y disponer de estancia-comedor, cocina, dormitorio y baño, que dispondrán, a su vez, de la superficie útil mínima exigida para cada una de ellas.

#### b) *Las viviendas con licencia aprobada para el uso residencial que cumplía con las condiciones establecidas para este uso conforme a la normativa anterior, pero que no cumplen las condiciones actuales (por ejemplo, la superficie mínima), ¿podría convertirse en vivienda turística?*

Las viviendas autorizadas y construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la MPG, que no cumplen condiciones establecidas para las viviendas en la Sección Primera del Capítulo 7.3 de las NNUU, no podrán destinarse a vivienda de uso turístico.

No obstante, las viviendas de uso turístico autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de las NNUU, según lo previsto en el artículo 7.1.2.2 de las NNUU, no se verán afectadas por el cambio normativo, salvo que realicen obras que afecten a alguno de los parámetros regulados en la Sección Primera del Capítulo 7.3 de las NNUU.

#### c) *¿Pueden convertirse viviendas tipo estudio a viviendas de uso turístico diáfanas?*

En el artículo 7.3.4.1 se admiten, respetando la superficie útil mínima, viviendas diáfanas sin compartimentación, a excepción del baño, con un solo espacio que podría utilizarse como estancia-comedor, cocina y dormitorio. Es decir, sí pueden destinarse a viviendas de uso turístico viviendas tipo estudio, pero su superficie útil deberá ser igual o superior a 40 m<sup>2</sup>.

## 26. Edificaciones principales y secundarias en patios de manzana de la NZ 1. Capítulo 8.1

#### a) *¿Cómo diferenciar la edificación principal y secundaria definidas en el artículo 8.1.22 de las NNUU?*

La diferencia entre la edificación principal y la edificación secundaria que se definen en el artículo 8.1.22.1 de las NNUU depende fundamentalmente de su configuración física y de su relación con la vía pública.

El cuerpo de edificación que supera el fondo edificado de la edificación principal se prolonga hacia el interior y ocupa el patio de manzana, normalmente con una o dos plantas, siempre es una edificación secundaria (antes edificación complementaria), con independencia de cómo se autorizó y de su relación con la edificación principal (antes edificación interior).



Otro supuesto de edificación secundaria sería la de las edificaciones exentas en el interior del patio de manzana y sin relación con las edificaciones perimetrales que lo configuran.

En los dos supuestos descritos, la edificación secundaria reúne la característica de carecer de contacto con la vía pública. En el primero porque se interpone la edificación principal y en el segundo porque está en el interior del patio.

La edificación complementaria y la edificación interior que se contemplaban en el artículo 8.1.22.1 de las NNUU en su redacción anterior, tal como se expone en la ficha nº16 de la Memoria de la MPG, se integran en la edificación secundaria en el texto vigente.

- b) *¿A qué se refiere la Norma Zonal 1 sobre que las edificaciones en la manzana/patios, se regeneran facilitando las intervenciones en las edificaciones que los ocupan? Si hay una nave, ¿se puede conservar y hacer loft?*

La MPG de las NNUU, con la finalidad de regenerar los patios de manzana de los grados 1º y 3º de la NZ 1 y de frenar el deterioro y obsolescencia de las construcciones que los ocupan, ha modificado sustancialmente el régimen de las intervenciones permitidas en esas construcciones que se recoge en Sección 5ª del Capítulo 8.1 de las NNUU.

En la nueva regulación, se admiten las intervenciones para el cambio de uso, clase y categorías de esas construcciones, pero imponiéndoles una serie de condiciones que favorezcan la regeneración medioambiental del patio.

Por ello, una nave interior a un patio de manzana podría conservarse y transformar su uso, cumpliendo para ello las condiciones exigidas en el artículo 8.1.28.1.d de las NNUU:

*"Las actuaciones sobre las edificaciones secundarias respetaran las siguientes condiciones adicionales, con la finalidad de mejorar las condiciones ambientales del patio:*

- i) *Será imprescindible la regeneración de la construcción y su tratamiento bioclimático mediante la renovación de fachadas, eliminación de elementos añadidos, supresión de instalaciones y tendidos exteriores y el acondicionamiento de los espacios libres anexos o adscritos a ella.*
- ii) *Las cubiertas de las construcciones deberán tener tratamiento ajardinado, el cual podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento.*
- iii) *Se garantizará una separación mínima de tres (3) metros entre los huecos de las viviendas enfrentadas y los paramentos de la edificación sobre la que se actúa, respetando con ello las luces rectas de los huecos de las viviendas vertidas al patio, debiendo reducirse para ello la volumetría de la edificación si resultara necesario. Esta condición no será exigible en las obras de conservación y mantenimiento.*
- iv) *No se admitirán cambios de uso si no es posible garantizar el cumplimiento de las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad en caso de incendio según las reglas de aplicación de los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación o normativa que los sustituya."*

Además, el uso residencial solo sería admisible en esas construcciones si se respeten las condiciones de salubridad e higiénicas, de accesibilidad y seguridad que sean aplicables (artículo 8.1.28.1.c de las NNUU).



## 27. Norma Zonal 3

## Capítulo 8.3

- a) *En un edificio regulado por la Norma Zonal 3 en su grado 1º, en base al artículo 8.3.5.3 c), es posible realizar un estudio de la edificabilidad aplicando las exenciones del artículo 6.5.3, para proceder a una ampliación del volumen del edificio tanto en ocupación como en altura, con las condiciones de posición de la Norma Zonal 5 reguladas en el artículo 8.5.6, mediante la realización de obras de acondicionamiento, reestructuración y/o ampliación.*

Según se recoge en el artículo 8.3.5.3.a.i de las NNUU, la edificabilidad permitida de los edificios existentes incluidos en el ámbito del grado 1º de la NZ 3, es la superficie edificada del propio edificio, calcula ésta con los criterios del artículo 6.5.3 de las NNUU.

Por lo tanto, en el ámbito del grado 1º de la NZ 3, los edificios existentes no tienen remanente de edificabilidad alguna que permita su ampliación. Las únicas ampliaciones posibles son las previstas en el artículo 8.3.5.3.c de las NNUU con elementos excluidos del cómputo de edificabilidad, y, con incremento de edificabilidad, en los artículos 8.3.6, 8.3.7 y 8.3.8 de las NNUU, para los edificios industriales, dotacionales y de vivienda unifamiliar.

## 28. Norma Zonal 4

## Capítulo 8.4

- a) *En los locales de Norma Zonal 4, con fondo superior a 12 m en los que antes solo se podía instalar el uso industrial ¿Puede implantarse ahora el uso dotacional?*

Para el ámbito de la NZ 4, el artículo 8.4.7.2.d de las NNUU, contempla que el cuerpo de edificación de planta baja que puede alcanzar un fondo de 18 m pueda destinarse, indistintamente, a los usos complementarios industrial y dotacional. Esta posibilidad será aplicable tanto a las nuevas edificaciones como a las existentes.

Por ello, en los cuerpos de planta baja con exceso de fondo incluidos en edificios construidos según la NZ 4 del PG 97 o del PG 85 y autorizados para el uso complementario industrial, podrán implantarse también actividades incluidas en el uso dotacional.

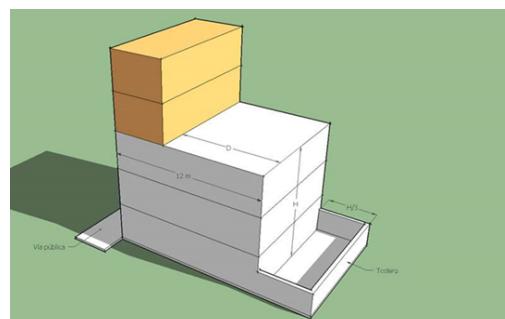
- b) *¿Pueden cambiar de uso los locales de fondo mayor de 18 metros o aquellos que aun teniendo 18 metros no cumplen la separación a testero?*

Que existan edificios incluidos en ámbito de la NZ 4 con locales de planta baja de fondo superior a 18 m. o sin respetar la separación a testero, puede deberse a dos causas distintas:

1. El edificio se construyó conforme a un planeamiento anterior al PG 85 que admitía ese tipo de cuerpos de edificación. En este caso, el edificio se encuentra en situación de fuera de ordenación relativa, situación en la que, como contempla el artículo 2.3.3.2. b de las NNUU, se admite la implantación de cualquiera de los usos permitidos por el régimen de usos de la norma zonal, siempre que se realice mediante las obras permitidas en esa situación (artículo 2.3.3.2. a de las NNUU).



2. También puede suceder que el cuerpo de edificación que supera el fondo máximo se construyese sin licencia y, por ello, constituya una infracción urbanística. Si la infracción se encontrase prescrita y así se declarase, el artículo 2.3.4.1.b de las NNUU admite la implantación de los usos y actividades permitidos por el régimen de usos de la Norma Zonal, pero exclusivamente mediante obras de conservación y mantenimiento (artículo 2.3.4.1.b de las NNUU). Si, por el contrario, no se han superado los plazos legales de prescripción, las únicas intervenciones admitidas serán las dirigidas a la restitución de la legalidad urbanística infringida.
  - c) *Transformación de locales de planta baja con fondo superior a 12 m en NZ 4 ¿Debe entenderse que los apartados 5 y 6 del artículo 7.3.13 de las NNUU prohíbe en la NZ 4 de forma expresa la implantación del uso residencial más allá del fondo máximo edificable, puesto que los únicos usos que contempla en locales con más de 12 m de fondo son el industrial o el dotacional?*
- El artículo 8.4.7.2.d de las NNUU está integrado en la Sección Segunda “Condiciones de las obras de nueva edificación” del Capítulo 8.4 “Condiciones particulares de la Zona 4: Edificación en manzana cerrada”, por lo que no es aplicable a las intervenciones en edificios existentes, salvo en las de reestructuración general o total. Consecuentemente:
1. Según lo previsto en el artículo 7.3.13.5 de las NNUU, en el ámbito de la NZ 4, los locales de planta autorizados con anterioridad a la entrada en vigor del PG85, que se encuentran en situación de fuera de ordenación relativa por exceder del fondo de 12 m., pueden transformarse en vivienda siempre que las obras necesarias no excedan los límites del artículo 2.3.3.2 de las NNUU y se respete el resto de normativa urbanística y sectorial que sea aplicable.
  2. Si el exceso de fondo del local es resultado de una infracción urbanística declarada prescrita, sería posible la transformación siempre que se realizara mediante las obras permitidas en esa situación en el artículo 2.3.4.1.a de las NNUU.
  3. Si la construcción del local se ha autorizado después de la entrada en vigor del PG 85, el exceso de fondo viene autorizado por su uso industrial. En este caso, solo cabe la transformación si es viable la demolición de la parte que supere los 12 m.
- d) *En Norma Zonal 4 y según lo indicado en el artículo 6.7.14 de la MPG ¿Cuánto se tienen que retranquear las plantas superiores para que no se consideren como parte de la medición de la altura de H del patio?*





Para las obras de nueva edificación de la NZ 4, el artículo 8.4.5.2 de las NNUU contempla que:

*"La edificación se separará del lindero testero una distancia igual o superior a un tercio (1/3) de la altura de coronación de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, efectuándose dicha medición de la misma forma que para patios determina el artículo 6.7.14, con un mínimo de tres (3) metros."*

Es decir, a los efectos de establecer la separación de la edificación al lindero testero, la medición de su altura se realizará en la forma establecida en el artículo 6.7.14 de las NNUU para los patios de parcela cerrados.

Respecto del supuesto planteado, cuando los patios se configuran de forma escalonada, el apartado 2 del citado artículo 6.7.14 dispone que:

*"En los patios configurados escalonadamente que aumentan de dimensión con la altura, su altura se medirá según lo indicado en el apartado anterior, sin considerar las alturas parciales que puedan tener los distintos escalonamientos."*

Solamente cuando es la fachada de la planta de ático la que se separa de la del patio, en el apartado 3 del reiterado artículo 6.7.14, se prevé la posibilidad de no considerar esa planta en la altura del patio:

*"En los casos en los que se disponga una planta de ático y sus fachadas se encuentren separadas de las fachadas del patio una dimensión igual o superior a tres (3) metros, esta planta no intervendrá en la medición de la altura del patio."*

Por lo tanto, en la NZ 4, cuando la fachada enfrentada al lindero testero se configure de forma escalonada, la medición de la altura de la edificación a los efectos de determinar la separación al testero se realizará tal como se contempla en el apartado 1 del artículo 6.7.14, sin considerar las alturas parciales de los distintos escalonamientos, con independencia de la dimensión de estos. Solamente cabrá no considerar la altura de la planta ático, cuando su fachada se separe una dimensión igual o superior a 3 m. de la fachada del edificio enfrentada al testero.

- e) **Consulta relativa al art. 8.4.5, punto 1 "Separación a linderos", de las condiciones de la Zona 4, cuya redacción ha sido modificada:**

*En la versión anterior, se especificaba que si las características de la edificación colindante lo hicieran necesario, se admite la separación a los linderos laterales con un ancho mínimo de tres (3) metros. En caso de recaer huecos de ventilación, el ancho de la separación al lindero de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, cumplirá las condiciones que para patios de parcela cerrados se establecen en estas Normas.*

*El acuerdo de la CSPG nº197, punto 2º (25.10.2001), aclaraba que la obligatoriedad de configurar una separación que cumpla las condiciones de patio de parcela puede venir dada tanto por los huecos del edificio proyectado como por la existencia de huecos en la edificación colindante preexistente (siempre que estén amparados por licencia).*

*En la nueva redacción, parece que solo se establece la obligatoriedad de respetar las dimensiones de patio de parcela si es la nueva edificación la que tiene huecos abiertos a la*



*separación, pero no si los huecos son de la edificación preexistente (en cuyo caso la separación puede ser únicamente 3 metros, con independencia de la altura de los edificios).*

*Nos gustaría que nos confirmasen si únicamente es necesario cumplir las dimensiones de patios de parcela si los huecos son del edificio proyectado, o sí también deben respetarse si los únicos huecos que recaen son los del edificio preexistente (conforme al acuerdo de la CSGP mencionado)*

La vigente redacción del artículo 8.4.5 “Separación a los linderos” de las NNUU establece:

*“1. La edificación se adosará a los linderos laterales, salvo:*

*a) Si las condiciones de la edificación colindante lo hicieran necesario, por disponer de huecos de piezas habitables, conformes a licencia, en el lienzo medianero o vertidos a un patio adosado a lindero que no cumpla las dimensiones mínimas establecidas en el artículo 6.7.15, la nueva edificación deberá separarse del lindero lateral con un ancho mínimo de tres (3) metros; en caso de recaer huecos de ventilación de la nueva edificación, el ancho de la separación al lindero cumplirá con las dimensiones de los patios de parcela cerrados del artículo 6.7.15”.*

El Acuerdo nº197 de la CSGP fue considerado durante la tramitación de la MPG y se integró con matices en el nuevo texto normativo.

Por lo tanto, en edificios incluidos en el ámbito de la Norma Zonal 4, cuando se disponga una edificación en una parcela, en la que por las condiciones de la edificación colindante sea necesario separarse el lindero, dicha separación será siempre superior a 3 metros y solamente en el caso de que la nueva edificación disponga de huecos de ventilación se cumplirán las dimensiones de los patios de parcela cerrados del artículo 6.7.15. Si la nueva edificación no dispone de huecos de ventilación la separación mínima será de tres metros, sin ser exigible la aplicación de las condiciones de patio del citado artículo, independientemente de que la colindante tenga huecos.

## 29. Posición de la planta baja y cota de origen y referencia en la NZ 8

## Capítulo 8.8

- a) *Después de la integración del acuerdo nº156 de la CS en el artículo 8.8.10 de las NNUU, en los grados 1º, 2º, 3º, 4º y 6º de la NZ 8, ¿cómo se sitúa la planta baja y cómo se mide la altura de cornisa máxima?*

La integración del acuerdo nº156 de la Comisión de Seguimiento del PG97 en el nuevo texto del artículo, referente a la altura máxima de la NZ 8, tal como se recoge en la ficha de la Propuesta nº26 de la Memoria de la MPG, no se ha realizado en su totalidad, sino con matices en correspondencia con la modificación del artículo 6.6.15 de las NNUU, por lo que aquellos criterios del acuerdo que no han sido expresamente incluidos en el texto normativo deben considerarse superados por la MPG.

En cuanto a la medición de la altura de cornisa y el posicionamiento de la planta baja de las edificaciones en los grados 1º, 2º, 3º, 4º y 6º de la NZ 8, el artículo 8.8.10 de las NNUU establece:

*“1. En los grados 1º, 2º, 3º, 4º y 6º, la cota del origen y referencia será la del contacto de la edificación con el terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúa el acceso al*



*edificio, respecto de la cual la edificación no podrá superar una altura de tres (3) plantas, ni una altura de cornisa de mil cincuenta (1.050) centímetros. En el resto de las fachadas no se podrá superar una altura de cornisa de mil doscientos (1.200) centímetros, medidos desde la cota del terreno en los puntos medios de cada fachada.*

[...]

*3. En todos los grados, la planta baja se situará conforme con lo establecido en el artículo 6.6.15.1."*

Por lo tanto, respondiendo a las preguntas formuladas:

1. En todos los grados de la NZ 8 la planta baja de las edificaciones deberá situarse en la forma establecida en el artículo 6.6.15.1.b de las NNUU para la edificación aislada y en edificación agrupada en hilera o pareada.
2. En los grados 1º, 2º, 3º, 4º y 6º de la NZ 8, para medir la altura máxima de 3 plantas y 10,5 m. a cornisa, la cota de origen y referencia será la de contacto de la edificación con el terreno en el punto medio de la fachada en la que se sitúe el acceso al edificio, si bien, en el resto de las fachadas, deberá respetarse una altura de cornisa de 12 m (10,5+1,5 m.), realizándose la medición desde la cota del terreno en el punto medio de cada fachada.

## 30. Norma Zonal 9

- a) *Interpretación del artículo 8.9.17.5. Vista la redacción de este nuevo punto del PGOU, la redacción de la propuesta que se hizo inicialmente y la presentación extendida de las modificaciones producidas sobre el PGOU; ¿es viable la implantación de un uso terciario hospedaje en edificio exclusivo (con una edificabilidad máxima de 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), coexistiendo en una parcela con el uso industrial? Ahora bien, si el edificio (nave construida bajo una misma licencia) está formado por varias naves con acceso independiente que comparten medianera, dentro de la misma parcela, ¿se consideran las naves edificios exclusivos y, por tanto, es posible implantar el uso terciario hospedaje en una de ellas y mantener el resto de las naves con el uso cualificado industrial?*

Según el apartado 3 del artículo 8.9.17 de las NNUU, en los grados 4º y 5º de la NZ 9, la clase de hospedaje del uso terciario, en la modalidad de hotel, tiene el carácter de uso alternativo, con una edificabilidad de 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, inferior a la del uso cualificado industrial (2,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el grado 4º y 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el grado 5º)

Por otra, el apartado 4 del artículo 8.9.17 de las NNUU admite, en los grados 3º, 4º y 5º de la NZ 9, que los usos compatibles puedan disponerse en edificios exclusivos dentro de la misma parcela.

Por último, el apartado 5 del artículo 8.9.17 de las NNUU contempla que, en caso de disponerse en el mismo edificio o en la misma parcela el uso cualificado junto con uno o varios usos alternativos, la edificabilidad aplicable será la correspondiente a la del uso alternativo de edificabilidad menor.

Conforme con los preceptos normativos citados, tanto si se considera como edificios exclusivos a cada una de las naves independientes, como si se hace del conjunto edificatorio, podría implantarse en una de las naves el uso alternativo terciario hospedaje en la modalidad de hotel, manteniendo el uso cualificado industrial en el



resto. Pero, en ambos supuestos, la edificabilidad aplicable sería la del uso alternativo ( $1,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ), por lo que solo sería posible su implantación si la edificación en su conjunto no hubiese superado esa edificabilidad.

### 31. Modificaciones de licencia concedidas conforme a las NNUU anteriores

Para legalizar las posibles modificaciones que se realicen durante la ejecución de una obra autorizada con anterioridad la entrada en vigor de la MPG de las NNUU (27 de noviembre de 2023), se aplicará la normativa anterior vigente en el momento de concesión de la licencia. No obstante, el solicitante podrá optar voluntariamente por ajustar la actuación a la nueva normativa, en cuyo caso la adecuación deberá ser total, puesto que no podría concederse licencia al amparo de dos regímenes normativos distintos. Por lo tanto, atendiendo específicamente a lo interesado, sí sería posible incorporar balcones con las dimensiones admitidas en el actual artículo 6.6.19.1 de las NNUU, pero para ello sería necesario adaptar la edificación en su totalidad a la normativa vigente.

Documento informativo - no vinculante