MAYO 2014 (ACTUALIZADO 23.04.2014)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID DE 1997

COMPENDIO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

COMENTADO

¡MADRID! ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO Y VIVIENDA

COMPENDIO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID DE 1997

(EDICIÓN ANOTADA A 23 DE ABRIL DE 2014)

ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO Y VIVIENDA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID

NOTA INTRODUCTORIA

Esta nueva edición del Compendio de Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de abril de 1997, es el resultado de los trabajos realizados por la Coordinación General de la Oficina de Planificación Urbana del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda para obtener un documento actualizado que sirva de referencia a los diferentes servicios municipales.

La actualización incluye las modificaciones del Plan General y los acuerdos adoptados por la Comisión de Seguimiento del Plan General, además de la normativa legal y las sentencias de aplicación a las Normas Urbanísticas que han ido modificando el texto original desde su aprobación definitiva hasta el 23 de abril de 2014.

Se ha incorporado a este Compendio 2014 una relación pormenorizada de todos los artículos que han sido modificados o aclarados respecto al documento aprobado en el año 1997, los títulos de estos artículos han sido señalados en el cuerpo de estas Normas con un color sepia.

Este documento es de carácter informativo, la versión oficial del mismo y sus modificaciones o aclaraciones han sido publicados en el Boletín Oficial correspondiente.

23 de abril de 2014

ÍNDICE

NOTA INTRODUCTORIA 3

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES E INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL 29

CAPÍTULO 1.1. DISPOSICIONES GENERALES 29

Artículo 1.1.1 Objeto y fundamento de la redacción del Plan General (N-1) 29
Artículo 1.1.2 Vigencia del Plan General (N-1) 29
Artículo 1.1.3 Documentación del Plan General y su contenido (N-1) 29
Artículo 1.1.4 El Plan General: valor de su ordenación y determinaciones (N-1) 31
Artículo 1.1.5 Interpretación del Plan General (N-1) 32
Artículo 1.1.6 Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos (N-2) 33
Artículo 1.1.7 Conexión entre Registro de Transferencias y Registro de la Propiedad (N-1) 35

CAPÍTULO 1.2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN 36

Artículo 1.2.1 Concepto (N-1) 36
Artículo 1.2.2 Instrumentos de planeamiento (N-1) 36
Artículo 1.2.3 Instrumentos complementarios (N-1) 37

CAPÍTULO 1.3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN 39

Artículo 1.3.1 Modos de gestión (N-1) 39
Artículo 1.3.2 Delimitación de áreas de reparto (N-1) 39
Artículo 1.3.3 Delimitación de unidades de ejecución (N-1) 40
Artículo 1.3.4 Sistemas de actuación (N-1) 41

CAPÍTULO 1.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN 42

Sección Primera. Disposiciones generales 42

Artículo 1.4.1 Clases de proyectos (N-2) 42
Artículo 1.4.2 Condiciones urbanísticas de los proyectos técnicos (N-2) 42

Sección Segunda. Proyectos de urbanización 43

Artículo 1.4.3 Definición y características generales (N-2) 43
Artículo 1.4.4 Urbanización y edificación simultánea (N-2) 44

Sección Tercera. Proyectos de obras ordinarias de urbanización. 44

Artículo 1.4.5 Definición (N-2) 44

Sección Cuarta. Proyectos de Edificación 45

Artículo 1.4.6 Definición (N-2) 45
Artículo 1.4.7 Clases de obras de edificación (N-2) 45
Artículo 1.4.8 Obras en los edificios (N-2) 45
Artículo 1.4.9 Obras de demolición (N-2) 48
Artículo 1.4.10 Obras de nueva edificación (N-2) 48

Sección Quinta. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas 49

Artículo 1.4.11 Definición y clases (N-2) 49
Artículo 1.4.12 Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas (N-2) 50

Sección Sexta. Proyectos de instalación de actividades 50

Artículo 1.4.13 Definición (N-2) 50

TÍTULO 2. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO, E INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES 51

CAPÍTULO 2.1. LICENCIAS URBANÍSTICAS 51

Artículo 2.1.1 Actuaciones sujetas a licencia (N-1) 51
Artículo 2.1.2 Procedimiento y régimen jurídico de las licencias (N-2) 51

CAPÍTULO 2.2. DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN 52
Sección Primera. Deberes de uso 52
Artículo 2.2.1 Destino de los terrenos y construcciones (N-1) 52
Artículo 2.2.2 Determinación del uso de los terrenos y construcciones (N-1) 52
Artículo 2.2.3 El régimen de los usos (N-1) 52
Sección Segunda. Deberes de conservación 53
Artículo 2.2.4 El deber de conservación (N-1) 53
Artículo 2.2.5 Contenido del deber de conservación (N-2) 53
Artículo 2.2.6 Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato (N-2) 54
Artículo 2.2.7 Destino provisional de solares (N-2) 55
CAPÍTULO 2.3. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES 56
Sección Primera. Edificios fuera de ordenación 56
Artículo 2.3.1 Edificios fuera de ordenación (N-1) 56
Artículo 2.3.2 Clases de situaciones de fuera de ordenación (N-2) 56
Artículo 2.3.3 Régimen de obras y de usos en los edificios en situación de fuera de ordenación (N-2) 57
Sección Segunda. Edificaciones inadecuadas 59
Artículo 2.3.4 Edificaciones inadecuadas (N-1) 59
TÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO 61
CAPÍTULO 3.1. DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO 61
Artículo 3.1.1 Por razón de la clasificación del suelo (N-1) 61
Artículo 3.1.2 Por razón de su consideración como terrenos dotacionales o redes públicas (N-1) 62
Artículo 3.1.3 Por razón de la calificación del suelo (N-1) 63
Artículo 3.1.4 Por razón del planeamiento aplicable (N-1) 65
Artículo 3.1.5 Por razón de la gestión urbanística (N-1) 66
CAPÍTULO 3.2. RÉGIMEN DE LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO 67
Sección Primera. Determinaciones generales 67
Artículo 3.2.1 Definición (N-1) 67
Artículo 3.2.2 Delimitación (N-1) 67
Artículo 3.2.3 Áreas de reparto y ámbitos de suelo urbano (N-1) 68
Artículo 3.2.4 Aprovechamiento real y aprovechamiento susceptible de apropiación (N-1) 70
Sección Segunda. Régimen de las Áreas de Planeamiento Incorporado (API) 71
Artículo 3.2.5 Ámbito y características (N-1) 71
Artículo 3.2.6 Contenido de las Fichas de Condiciones de las API (N-1) 72
Artículo 3.2.7 Régimen urbanístico de las API (N-1) 73
Sección Tercera. Régimen de las Áreas de Planeamiento Específico (APE) 78
Artículo 3.2.8 Ámbito y características (N-1) 78
Artículo 3.2.9 Contenido de las Fichas de Condiciones de las APE (N-1) 79
Artículo 3.2.10 Régimen urbanístico de las APE (N-1) 80
Sección Cuarta. Áreas de Planeamiento Remitido (APR) 81
Artículo 3.2.11 Ámbito y características (N-1) 81
Artículo 3.2.12 Contenido de las Fichas de Condiciones de las APR (N-1) 82
Artículo 3.2.13 Régimen urbanístico de las APR (N-1) 83
CAPÍTULO 3.3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE 84
Sección Primera. Definición y delimitación 84
Artículo 3.3.1 Definición (N-1) 84
Artículo 3.3.2 Delimitación (N-1) 85

Sección Segunda. Régimen del Suelo Urbanizable Incorporado y Urbanizable Sectorizado Pormenorizado 85

Artículo 3.3.3 Definición (N-1) 85
Artículo 3.3.4 Régimen y contenido de las fichas (N-1) 86
Artículo 3.3.5 Relación de los sectores en el suelo urbanizable incorporado y pormenorizado (N-1) 87
Artículo 3.3.6 Áreas de reparto y aprovechamiento tipo / unitario (N-1) 87

Sección Tercera. Régimen del Suelo Urbanizable Programado / Sectorizado 88

Artículo 3.3.7 Definición (N-1) 88
Artículo 3.3.8 Relación de los sectores en el suelo urbanizable programado (N-1) / sectorizado 88
Artículo 3.3.9 Desarrollo del suelo urbanizable programado / sectorizado (N-1) 89
Artículo 3.3.10 Aprovechamientos tipo y patrimonializable (N-1) 91
Artículo 3.3.11 Reservas de suelo para dotaciones (N-1) 91
Artículo 3.3.12 Alcance de las determinaciones particulares (N-1) 91

Sección Cuarta. Régimen del Suelo Urbanizable No Programado / No Sectorizado 93

Artículo 3.3.13 Definición (N-1) 93
Artículo 3.3.14 Desarrollo del suelo urbanizable No Programado/No Sectorizado (N-1) 93
Artículo 3.3.15 Relación de las áreas en Suelo Urbanizable No Programado (N-1)/No Sectorizado 94

CAPÍTULO 3.4. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE 95

Sección Primera. Definición, delimitación y régimen general 95

Artículo 3.4.1 Definición y delimitación (N-1) 95
Artículo 3.4.2 Régimen general (N-1) 96

Sección Segunda. Régimen del Suelo No Urbanizable Común 97

Artículo 3.4.3 Obras, construcciones o instalaciones permitidas en el suelo no urbanizable común (N-1) 97
Artículo 3.4.4 Condiciones de las obras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra a) del art. 3.4.3 (N-2) 98
Artículo 3.4.5 Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto los Usos de la letra b) del art. 3.4.3 (N-2) 100
Artículo 3.4.6 Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra c) del art. 3.4.3 (N-2) 100
Artículo 3.4.7 Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra d) del art. 3.4.3 (N-2) 103
Artículo 3.4.8 Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra e) del art. 3.4.3 (N-2) 104
Artículo 3.4.9 Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra f) del art. 3.4.3 (N-2) 105
Artículo 3.4.10 Condiciones del uso accesorio de vivienda previsto en el art. 3.4.3 (N-2) 106
Artículo 3.4.11 Condiciones estéticas (N-2) 107
Artículo 3.4.12 Requisitos procedimentales (N-2) 107

Sección Tercera. Régimen del Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido 107

Artículo 3.4.13 Régimen del suelo no urbanizable de especial protección - NUP.1 (N-1) 107
Artículo 3.4.14 Régimen del suelo no urbanizable de protección ecológica-NUP.2 (N-1) 108
Artículo 3.4.15 Régimen del suelo no urbanizable de protección forestal - NUP.3 (N-1) 109
Artículo 3.4.16 Régimen del suelo no urbanizable y protección de cauces y riberas - NUP.4 (N-1) 109
Artículo 3.4.17 Régimen de suelo no urbanizable de protección de vías pecuarias - NUP.5 (N-1) 110
Artículo 3.4.18 Régimen de suelo no urbanizable de protección de equipamientos e infraestructuras - NUP.6 (N-1) 110

CAPÍTULO 3.5. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES/REDES GENERALES -SUPRAMUNICIPALES Y LAS DOTACIONES LOCALES 111
Sección Primera. Régimen de los Sistemas Generales/ Redes Generales y supramunicipales 111
Artículo 3.5.1 Contenido de las fichas de condiciones de las Áreas de Ordenación Especial (AOE) (N-1) 111
Artículo 3.5.2 Régimen urbanístico de las AOE (N-1) 111
Artículo 3.5.3 Relación de ámbitos de las Áreas de Ordenación Especial (N-1) 112
Artículo 3.5.4 Adscripción de los sistemas generales / redes generales y supramunicipales a efectos de valoración y obtención (N-1) 112
Artículo 3.5.5 Ejecución de sistemas generales/redes generales y supramunicipales (N-1) 113
Artículo 3.5.6 Programación (N-2) 113
Artículo 3.5.7 Ejecución material (N-2) 113
Sección Segunda. Régimen de las Dotaciones Locales 114
Artículo 3.5.8 Definición de dotaciones locales (N-1) 114
Artículo 3.5.9 Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbano (N-1) 115
Artículo 3.5.10 Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbanizable (N-1) 116
TÍTULO 4. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y NATURAL 117
CAPÍTULO 4.1. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO 117
Artículo 4.1.1 Generalidades (N-1) 117
Artículo 4.1.2 Clasificación del patrimonio y alcance de la protección (N-1) 118
Artículo 4.1.3 Instrumentos de protección del patrimonio (N-1) 119
Artículo 4.1.4 Sobre la Comisión Institucional (CIPHAN) (N-2) 120
CAPÍTULO 4.2. LA PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES 122
Sección Primera. Clasificación 122
Artículo 4.2.1 Descripción y ámbito (N-1) 122
Sección Segunda. Espacios de alto valor ecológico y paisajístico 122
Artículo 4.2.2 Descripción y ámbito (N-1) 122
Artículo 4.2.3 Normativa de aplicación (N-1) 122
Artículo 4.2.4 Zonificación (N-1) 122
Sección Tercera. Áreas de protección geológica 123
Artículo 4.2.5 Descripción y ámbito (N-1) 123
Artículo 4.2.6 Usos y transformaciones permitidas (N-1) 123
Artículo 4.2.7 Normas de aplicación (N-2) 123
Sección Cuarta. Áreas de protección arqueológica y paleontológica 124
Artículo 4.2.8 Descripción y ámbito (N-1) 124
Artículo 4.2.9 Calificación en grados (N-2) 124
Artículo 4.2.10 Normas para el área A (N-2) 124
Artículo 4.2.11 Normas para el área B (N-2) 125
Artículo 4.2.12 Normas para el área C (N-2) 125
Artículo 4.2.13 Zonificación (N-2) 126
Artículo 4.2.14 Normas especiales de conservación 126
CAPÍTULO 4.3. LA PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN 127
Sección Primera. Consideraciones generales 127
Artículo 4.3.1 Clasificación (N-2) 127
Artículo 4.3.2 Instrumentos de protección (N-2) 127
Sección Segunda. El Catálogo General de Edificios Protegidos 128
Artículo 4.3.3 Contenido (N-2) 128
Artículo 4.3.4 Niveles de protección (N-1) 128
Sección Tercera. Normas de protección del Catálogo General de Edificios Protegidos 129

Artículo 4.3.5 Normas y circunstancias urbanísticas (N-1) ... 129
Artículo 4.3.6 Extensión de la catalogación a la parcela (N-1) ... 130
Artículo 4.3.7 Declaración de ruina y demolición (N-1) ... 130
Artículo 4.3.8 Condiciones especiales de los usos (N-1) ... 132

Sección Cuarta. Condiciones especiales del régimen de obras ... 133

Artículo 4.3.9 Condiciones de carácter general (N-2) ... 133
Artículo 4.3.10 Condiciones particulares (N-2) ... 135
Artículo 4.3.11 Régimen particularizado para las áreas o elementos protegidos (N-1) ... 136
Artículo 4.3.12 Obras admitidas conforme al nivel o grado de protección (N-1) ... 136
Artículo 4.3.13 Condiciones para las obras (N-2) ... 138
Artículo 4.3.14 Aplicación de los mecanismos de transferencias (N-2) ... 139

Sección Quinta. Las Áreas de Planeamiento Específico para Protección de Cascos ... 140

Artículo 4.3.15 Definición (N-1) ... 140
Artículo 4.3.16 Clasificación (N-1) ... 140
CENTRO HISTÓRICO ... 140
Artículo 4.3.17 Ámbito y límites (N-1) ... 140
Artículo 4.3.18 Instrumentos de planeamiento (N-2) ... 140
Artículo 4.3.19 Catálogo (N-2) ... 141
Artículo 4.3.20 Normativa (N-1) ... 141
CASCOS HISTÓRICOS PERIFÉRICOS ... 145
Artículo 4.3.21 Ámbito y límites (N-2) ... 145
Artículo 4.3.22 Instrumentos de planeamiento (N-2) ... 145
Artículo 4.3.23 Catálogo (N-2) ... 146
Artículo 4.3.24 Normativa (N-2) ... 146

Sección Sexta. La protección de los conjuntos homogéneos ... 146

Artículo 4.3.25 Definición (N-2) ... 146
Artículo 4.3.26 Clasificación (N-2) ... 147
COLONIAS HISTÓRICAS ... 147
Artículo 4.3.27 Ámbito y límites (N-2) ... 147
Artículo 4.3.28 Instrumentos de planeamiento (N-2) ... 148
Artículo 4.3.29 Catálogos (N-2) ... 149
Artículo 4.3.30 Normativa (N-2) ... 149
BLOQUES EN ALTURA ... 149
Artículo 4.3.31 Ámbito y límites (N-2) ... 149
Artículo 4.3.32 Instrumentos de planeamiento (N-2) ... 149
Artículo 4.3.33 Catálogo (N-2) ... 150
Artículo 4.3.34 Normativa (N-1) ... 150

Sección Séptima. La protección de la edificación dispersa ... 150

Artículo 4.3.35 Definición (N-2) ... 150
Artículo 4.3.36 Ámbito y límites (N-2) ... 150
Artículo 4.3.37 Instrumentos de planeamiento (N-2) ... 150
Artículo 4.3.38 Catálogo (N-2) ... 151
Artículo 4.3.39 Normativa (N-1) ... 151

CAPÍTULO 4.4. CATÁLOGO DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES ... 152

Sección Primera. Consideraciones generales ... 152

Artículo 4.4.1 Contenido del Catálogo (N-2) ... 152
Artículo 4.4.2 Ámbito y contenido del Catálogo (N-2) ... 152
Artículo 4.4.3 Niveles de protección (N-1) ... 152
Artículo 4.4.4 Alcance de la catalogación (N-1) ... 153
Artículo 4.4.5 Tipos de obras (N-1) ... 153

Sección Segunda. Normas de protección ... 153

Artículo 4.4.6 Obras admitidas en establecimientos con nivel 1 de protección (N-1) ... 153
Artículo 4.4.7 Obras admitidas en el nivel 2 de protección (N-1) ... 154

Artículo 4.4.8 Obras permitidas en el nivel 3 de protección (N-2) 154
Artículo 4.4.9 Usos (N-1) 154

CAPÍTULO 4.5. CATÁLOGO DE MONUMENTOS PÚBLICOS Y ELEMENTOS URBANOS SINGULARES 155

Sección Primera. Consideraciones generales 155

Artículo 4.5.1 Contenido del Catálogo (N-2) 155
Artículo 4.5.2 Niveles de catalogación (N-1) 155
Artículo 4.5.3 Fichas de Catálogo (N-2) 156

Sección Segunda. Normas de protección 156

Artículo 4.5.4 Obras permitidas (N-1) 156
Artículo 4.5.5 Casos singulares 156

CAPÍTULO 4.6. CATÁLOGO DE PARQUES Y JARDINES DE INTERÉS 158

Sección Primera. Generalidades 158

Artículo 4.6.1 Ámbito y contenido del Catálogo (N-2) 158
Artículo 4.6.2 Niveles de protección (N-1) 158
Artículo 4.6.3 Alcance de la catalogación (N-1) 159

Sección Segunda. Los parques históricos 159

Artículo 4.6.4 Parques históricos (N-1) 159
Artículo 4.6.5 Normativa de aplicación (N-1) 160
Artículo 4.6.6 Intervenciones permitidas (N-1) 161

Sección Tercera. Los jardines de interés 162

Artículo 4.6.7 Usos e intervenciones permitidas en los jardines de interés calificados como zona verde en el Plano de Ordenación (N-1) 162
Artículo 4.6.8 Usos e intervenciones permitidas en los jardines de interés no calificados de zona verde en el Plano de Ordenación (N-1) 163

CAPÍTULO 4.7. CATÁLOGO DE ÁRBOLES SINGULARES 164

Sección Primera. Consideraciones generales 164

Artículo 4.7.1 Contenido y alcance de la catalogación (N-1) 164
Artículo 4.7.2 Niveles de catalogación (N-1) 164
Artículo 4.7.3 Ficha de catalogación (N-2) 164

Sección Segunda. Normas de protección 165

Artículo 4.7.4 Alcance de la protección (N-1) 165
Artículo 4.7.5 Normas para los conjuntos (N-1) 165
Artículo 4.7.6 Otras normas de protección (N-2) 165
Artículo 4.7.7 Conservación del nivel freático (N-2) 165
Artículo 4.7.8 Mejoras (N-2) 166

CAPÍTULO 4.8. CEMENTERIOS HISTÓRICOS 167

Sección Primera. Generalidades 167

Artículo 4.8.1 Ámbito y límites (N-1) 167
Artículo 4.8.2 Instrumentos de planeamiento (N-2) 167
Artículo 4.8.3 Usos del suelo (N-1) 167
Artículo 4.8.4 Catálogo (N-2) 168
Artículo 4.8.5 Niveles de protección (N-1) 168
Artículo 4.8.6 Alcance de la catalogación (N-1) 169

Sección Segunda. Normas de protección 169

Artículo 4.8.7 Normativa (N-1) 169
Artículo 4.8.8 Obras permitidas (N-1) 169
Artículo 4.8.9 Protección de la traza histórica (N-1) 170

CAPÍTULO 4.9. CATÁLOGO DE ESPACIOS PÚBLICOS 171

Artículo 4.9.1 Definiciones y contenido 171

Artículo 4.9.2 Clasificación (N-1) ... 171
Artículo 4.9.3 Normativa de aplicación (N-1) ... 172
Artículo 4.9.4 Aplicación de los tipos de intervención a los diversos grados (N-1) ... 173
Artículo 4.9.5 Tipos de intervención (N-1) ... 175

CAPÍTULO 4.10. NORMAS Y PLANES ESPECIALES ... 176

Sección Primera. Modificaciones en los Catálogos de Protección ... 176

Artículo 4.10.1 Revisión de los catálogos (N-2) ... 176
Artículo 4.10.2 Modificaciones al Catálogo de Edificios (N-1) ... 176
Artículo 4.10.3 Modificaciones en otros catálogos (N-1) ... 177

Sección Segunda. Planes Especiales ... 177

Artículo 4.10.4 Justificación y objetivos (N-2) ... 177
Artículo 4.10.5 Régimen de obras (N-1) ... 178
Artículo 4.10.6 Alcance y limitación de los Planes Especiales (N-1) ... 178
Artículo 4.10.7 Otras condiciones (N-1) ... 181

Sección Tercera. Infracciones urbanísticas ... 182

Artículo 4.10.8 Definición (N-2) ... 182
Artículo 4.10.9 Normativa de aplicación (N-1) ... 182
Artículo 4.10.10 Valoraciones (N-2) ... 182
Artículo 4.10.11 Efectos de las infracciones (N-2) ... 182

CAPÍTULO 4.11. LA COMISIÓN INSTITUCIONAL PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO Y NATURAL (CIPHAN) ... 184

Artículo 4.11.1 Competencias de la Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CIPHAN) (N-2) ... 184
Artículo 4.11.2 Otras competencias (N-2) ... 184
Artículo 4.11.3 Alcance y contenido de los dictámenes (N-2) ... 186
Artículo 4.11.4 Ponencia Técnica (N-2) ... 186

CAPITULO 4.12. ACTUACIONES ESPECIALES PARA LA ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDAS ... 188

Artículo 4.12.0 Alcance ... 188
Artículo 4.12.1 Ámbito de aplicación ... 188
Artículo 4.12.2 Condiciones para la declaración de infravivienda por inadecuación ... 188
Artículo 4.12.3 Declaración de infravivienda por inadecuación y/o edificio inadecuado ... 190
Artículo 4.12.4 Alcance de la intervención en los edificios ... 190
Artículo 4.12.5 Promotores ... 190
Artículo 4.12.6 Desarrollo de actuaciones por la administración ... 191
Artículo 4.12.7 Planes Especiales de Actuaciones para la Eliminación de Infravivienda (PEAEI) ... 191
Artículo 4.12.8 Alcance y tramitación del Plan Especial ... 191

TÍTULO 5. CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO ... 195

CAPÍTULO 5.1. DISPOSICIONES GENERALES ... 195

Artículo 5.1.1 Objeto (N-1) ... 195
Artículo 5.1.2 Competencia de los controles ambientales en el desarrollo del Plan (N-1) ... 195

CAPÍTULO 5.2. EVALUACIONES AMBIENTALES EN EL DESARROLLO DEL PLAN ... 196

Sección Primera. Evaluación estratégica ambiental ... 196

Artículo 5.2.1 Contenido ambiental en los supuestos de revisión del Plan (N-1) ... 196

Sección Segunda. Estudio de Incidencia Ambiental para instrumentos de planeamiento ... 197

Artículo 5.2.2 Planeamiento de aplicación (N-2) ... 197
Artículo 5.2.3 Contenido general del Estudio de Incidencia Ambiental para instrumentos de planeamiento (N-2) ... 197
Artículo 5.2.4 Procedimiento (N-2) ... 198

Sección Tercera. Control urbanístico-ambiental en la implantación de usos ... 198

Artículo 5.2.5 Aplicación (N-2) 198
Artículo 5.2.6 Control ambiental establecido por la Ley 10/1991 de la Comunidad de Madrid (N-2) 198
Artículo 5.2.7 Aplicación de Planes Especiales para el control urbanístico-ambiental de usos (N-2) 199
Artículo 5.2.8 Contenido de los Planes Especiales para el control urbanístico-ambiental de usos (N-2) 200
CAPÍTULO 5.3. REGULACIÓN DE LOS NIVELES SONOROS AMBIENTALES 203
Sección Primera. Determinaciones generales 203
Artículo 5.3.1 Objeto (N-1) 203
Artículo 5.3.2 Ámbito de aplicación (N-2) 203
Artículo 5.3.3 Criterio de valoración (N-2) 203
Sección Segunda. Áreas receptoras 204
Artículo 5.3.4 Definición y clases de áreas receptoras (N-2) 204
Artículo 5.3.5 Usos comprendidos en cada tipo de área receptora (N-2) 204
Sección Tercera. Límite de los niveles sonoros ambientales 206
Artículo 5.3.6 Límites de niveles sonoros ambientales (N-2) 206
Artículo 5.3.7 Zonas de actuación acústica (N-2) 206
Sección Cuarta. Compatibilidades entre usos colindantes 206
Artículo 5.3.8 Ámbito de aplicación (N-2) 206
Artículo 5.3.9 Definición (N-2) 206
Artículo 5.3.10 Zona de servidumbre acústica (N-2) 207
Sección Quinta. Recomendaciones acústicas para el viario de nuevos desarrollos 207
Artículo 5.3.11 Ámbito de aplicación (N-2) 207
Artículo 5.3.12 Condiciones generales (N-2) 207
Artículo 5.3.13 Objeto (N-2) 207
Artículo 5.3.14 Distancias mínimas (N-2) 208
CAPÍTULO 5.4. FOMENTO DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA 209
Artículo 5.4.1 Beneficiarios (N-2) 209
Artículo 5.4.2 Actividades fomentadas (N-2) 209
Artículo 5.4.3 Contenido complementario del proyecto (N-2) 209
Artículo 5.4.4 Procedimiento (N-2) 209
Artículo 5.4.5 Incentivos y medidas de fomento (N-2) 210
CAPÍTULO 5.5. REUTILIZACIÓN DE LOS RESIDUOS 211
Artículo 5.5.1 Objeto (N-1) 211
Artículo 5.5.2 Condiciones de la reutilización de tierras y escombros (N-2) 211
Artículo 5.5.3 Industrias de tratamiento de residuos (N-2) 211
TÍTULO 6. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO 213
CAPÍTULO 6.1. DETERMINACIONES GENERALES 213
Artículo 6.1.1 Definición (N-1) 213
Artículo 6.1.2 Clases de condiciones (N-1) 213
CAPÍTULO 6.2. CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE 214
Artículo 6.2.1 Definición (N-1) 214
Artículo 6.2.2 Aplicación (N-2) 214
Artículo 6.2.3 Delimitación e identificación de las parcelas (N-2) 214
Artículo 6.2.4 Linderos (N-2) 214
Artículo 6.2.5 Alineación oficial, exterior o pública (N-2) 214
Artículo 6.2.6 Dimensión de linderos (N-2) 215
Artículo 6.2.7 Superficie de la parcela (N-2) 215

Artículo 6.2.8 Parcela mínima (N-2) ... 216
Artículo 6.2.9 Parcela edificable (N-2) ... 216
Artículo 6.2.10 Solar (N-1) ... 216

CAPÍTULO 6.3. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA ... 218

Artículo 6.3.1 Definición (N-1) ... 218
Artículo 6.3.2 Aplicación (N-2) ... 218
Artículo 6.3.3 Elementos de referencia (N-2) ... 218
Artículo 6.3.4 Referencias planimétricas de la parcela (N-2) ... 219
Artículo 6.3.5 Referencias altimétricas del terreno (N-2) ... 219
Artículo 6.3.6 Referencias de la edificación (N-2) ... 220
Artículo 6.3.7 Posición de la edificación y/o del cerramiento respecto a la alineación oficial, exterior o pública (N-2) ... 221
Artículo 6.3.8 Separación a linderos (N-2) ... 221
Artículo 6.3.9 Retranqueo (N-2) ... 221
Artículo 6.3.10 Separación entre edificios (N-2) ... 222
Artículo 6.3.11 Fondo edificable (N-2) ... 222
Artículo 6.3.12 Área de movimiento de la edificación (N-2) ... 222
Artículo 6.3.13 Adosamiento a linderos (N-2) ... 222

CAPÍTULO 6.4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN ... 224

Artículo 6.4.1 Definición (N-1) ... 224
Artículo 6.4.2 Aplicación (N-2) ... 224
Artículo 6.4.3 Superficie ocupable (N-2) ... 224
Artículo 6.4.4 Superficie ocupada (N-2) ... 224
Artículo 6.4.5 Coeficiente de ocupación (N-2) ... 225
Artículo 6.4.6 Superficie libre de parcela (N-2) ... 225

CAPÍTULO 6.5. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD ... 226

Artículo 6.5.1 Definición (N-1) ... 226
Artículo 6.5.2 Aplicación (N-2) ... 226
Artículo 6.5.3 Superficie edificada por planta (N-2) ... 226
Artículo 6.5.4 Superficie edificada total (N-2) ... 230
Artículo 6.5.5 Superficie útil (N-2) ... 230
Artículo 6.5.6 Superficie edificable o edificabilidad (N-2) ... 230
Artículo 6.5.7 Coeficiente de edificabilidad (N-2) ... 230

CAPÍTULO 6.6. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS ... 232

Artículo 6.6.1 Definición (N-1) ... 232
Artículo 6.6.2 Aplicación (N-2) ... 232
Artículo 6.6.3 Sólido capaz (N-2) ... 232
Artículo 6.6.4 Altura del edificio (N-2) ... 232
Artículo 6.6.5 Referencias altimétricas de los edificios (N-2) ... 232
Artículo 6.6.6 Altura en unidades métricas (N-2) ... 232
Artículo 6.6.7 Altura en número de plantas (N-2) ... 233
Artículo 6.6.8 Altura en relación con el ancho de vía pública (N-2) ... 233
Artículo 6.6.9 Altura máxima (N-2) ... 235
Artículo 6.6.10 Consideración de la condición de altura (N-2) ... 235
Artículo 6.6.11 Construcciones por encima de la altura (N-2) ... 236
Artículo 6.6.12 Altura de piso (N-2) ... 238
Artículo 6.6.13 Altura libre de piso (N-2) ... 238
Artículo 6.6.14 Cota de planta de piso (N-2) ... 238
Artículo 6.6.15 Planta (N-2) ... 239
Artículo 6.6.16 Azotea (N-1) ... 244
Artículo 6.6.17 Tipologías edificatorias (N-1) ... 244
Artículo 6.6.18 Clase de edificios (N-1) ... 245
Artículo 6.6.19 Salientes o vuelos en fachadas (N-1) ... 246
Artículo 6.6.20 Cornisas y aleros (N-2) ... 248

Artículo 6.6.21 Terrazas entrantes (N-2) 248

CAPÍTULO 6.7. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS 249

Artículo 6.7.1 Definición (N-1) 249
Artículo 6.7.2 Aplicación (N-1) 249

Sección Primera. Condiciones de calidad 249

Artículo 6.7.3 Calidad de las construcciones (N-1) 249

Sección Segunda. Condiciones higiénicas de los locales 249

Artículo 6.7.4 Definiciones (N-1) 249
Artículo 6.7.5 Pieza exterior (N-2) 250
Artículo 6.7.6 Ventilación (N-2) 250
Artículo 6.7.7 Iluminación (N-2) 251
Artículo 6.7.8 Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso residencial (N-2) 251
Artículo 6.7.9 Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso no residencial (N-2) 251
Artículo 6.7.10 Piezas habitables en plantas inferiores a la baja (N-2) 251
Artículo 6.7.11 Oscurecimiento de piezas habitables (N-2) 252

Sección Tercera. Condiciones higiénicas de los edificios 252

Artículo 6.7.12 Patio (N-1) 252
Artículo 6.7.13 Anchura de patios (N-1) 253
Artículo 6.7.14 Medición de la altura de los patios cerrados (H) (N-1) 253
Artículo 6.7.15 Dimensión de los patios de parcela cerrados (N-2) 254
Artículo 6.7.16 Dimensión de los patios ingleses (N-2) 255
Artículo 6.7.17 Acceso a patios (N-1) 255
Artículo 6.7.18 Construcciones en los patios (N-2) 255
Artículo 6.7.19 Dimensión de los patios de parcela abiertos (N-2) 256
Artículo 6.7.20 Dimensión de los patios de manzana (N-2) 256
Artículo 6.7.21 Cubrimiento de patios (N-2) 256

CAPÍTULO 6.8. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO DE LOS EDIFICIOS 258

Artículo 6.8.1 Dotaciones de servicio de un edificio. Definición y clasificación (N-2) 258
Artículo 6.8.2 Ámbito de aplicación (N-2) 258
Artículo 6.8.3 Dotaciones obligatorias (N-2) 258

Sección Primera. Dotaciones de servicio obligatorias con carácter general 259

Artículo 6.8.4 Dotación de servicio de abastecimiento y distribución interior de agua potable (N-2) 259
Artículo 6.8.5 Dotación de servicio de energía eléctrica (N-2) 260
Artículo 6.8.6 Dotación de servicio de calefacción y climatización (N-2) 260
Artículo 6.8.7 Dotación de servicio de agua caliente sanitaria (N-2) 260
Artículo 6.8.8 Servicios higiénicos (N-2) 260
Artículo 6.8.9 Dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos (N-2) 261
Artículo 6.8.10 Dotación de servicio de saneamiento (N-2) 262

Sección Segunda. Otras dotaciones de servicio obligatorias 262

Artículo 6.8.11 Dotación de servicio de evacuación de gases, humos y polvos (N-2) 262
Artículo 6.8.12 Dotación de servicio de comunicaciones (N-2) 263
Artículo 6.8.13 Dotación de servicio de aparatos elevadores (N-2) 264

Sección Tercera. Dotación de servicio de aparcamiento 266

Artículo 6.8.14 Dotación de servicio de aparcamiento (N-2) 266

CAPÍTULO 6.9. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS 267

Artículo 6.9.1 Definición (N-1) 267
Artículo 6.9.2 Ámbito de aplicación (N-2) 267

Sección Primera. Condiciones de acceso a las edificaciones 267

Artículo 6.9.3 Accesos a las edificaciones (N-2) ... 267
Artículo 6.9.4 Señalización en los edificios (N-2) ... 268
Artículo 6.9.5 Puerta de acceso (N-2) ... 268
Artículo 6.9.6 Circulación interior (N-2) ... 268
Artículo 6.9.7 Escaleras (N-2) ... 269
Sección Segunda. Condiciones de seguridad contra incendios en los edificios ... 271
Artículo 6.9.8 Condiciones de diseño del entorno de los edificios. Accesibilidad a las edificaciones (N-2) ... 271
Artículo 6.9.9 Otras condiciones de prevención de incendios (N-2) ... 271
Sección Tercera. Condiciones de seguridad contra descargas atmosféricas ... 271
Artículo 6.9.10 Instalación de pararrayos (N-2) ... 271
Sección Cuarta. Condiciones de seguridad contra caídas ... 272
Artículo 6.9.11 Prevención de caídas (N-2) ... 272
CAPÍTULO 6.10. CONDICIONES ESTÉTICAS ... 273
Artículo 6.10.1 Definición (N-1) ... 273
Artículo 6.10.2 Aplicación (N-2) ... 273
Artículo 6.10.3 Salvaguarda de la estética urbana (N-2) ... 273
Artículo 6.10.4 Protección de los ambientes urbanos (N-2) ... 274
Artículo 6.10.5 Fachadas exteriores (N-2) ... 274
Artículo 6.10.6 Modificación de fachadas (N-2) ... 274
Artículo 6.10.7 Soportales (N-2) ... 275
Artículo 6.10.8 Instalaciones en la fachada (N-2) ... 275
Artículo 6.10.9 Marquesinas (N-2) ... 275
Artículo 6.10.10 Portadas, escaparates, rejas y cierres metálicos (N-2) ... 276
Artículo 6.10.11 Toldos (N-2) ... 276
Artículo 6.10.12 Muestras (N-2) ... 276
Artículo 6.10.13 Banderines (N-2) ... 277
Artículo 6.10.14 Publicidad en carreteras (N-2) ... 278
Artículo 6.10.15 Otros elementos de publicidad exterior (N-2) ... 278
Artículo 6.10.16 Medianeras (N-2) ... 278
Artículo 6.10.17 Cerramientos (N-2) ... 279
Artículo 6.10.18 Protección del arbolado (N-2) ... 280
Artículo 6.10.19 Consideración del entorno (N-2) ... 280
Artículo 6.10.20 Acondicionamiento en superficie de los espacios libres privados (N-2) ... 281
Artículo 6.10.21 Tratamiento de espacios libres (N-2) ... 282
TÍTULO 7. RÉGIMEN DE LOS USOS ... 283
CAPÍTULO 7.1. DETERMINACIONES GENERALES ... 283
Artículo 7.1.1 Objeto (N-1) ... 283
Artículo 7.1.2 Aplicación (N-2) ... 284
Artículo 7.1.3 Actividades permisibles (N-2) ... 284
Artículo 7.1.4 Diferentes usos en un mismo edificio (N-2) ... 284
CAPÍTULO 7.2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS ... 286
Sección Primera. Sistema de clasificaciones ... 286
Artículo 7.2.1 Clasificación (N-1) ... 286
Artículo 7.2.2 Clasificación de los usos según su naturaleza (N-1) ... 286
Artículo 7.2.3 Clasificación de los usos según su régimen de interrelación (N-2) ... 287
Artículo 7.2.4 Clasificación de los usos según su consideración en el cálculo del aprovechamiento tipo (N-1) ... 289
Artículo 7.2.5 Clasificación de los usos según su grado de pormenorización (N-2) ... 289
Artículo 7.2.6 Clasificación de los diferentes usos según su incidencia en la caracterización de un edificio o grado de ocupación en el mismo (N-2) ... 289
Sección Segunda. Condiciones generales de los usos compatibles y autorizables ... 290

Artículo 7.2.7 Definición (N-2) 290
Artículo 7.2.8 Condiciones generales (N-1) 290

CAPÍTULO 7.3. USO RESIDENCIAL 294

Artículo 7.3.1 Definición y clases (N-1) 294
Artículo 7.3.2 Aplicación (N-2) 295

Sección Primera. Condiciones de las viviendas 296

Artículo 7.3.3 Vivienda exterior (N-2) 296
Artículo 7.3.4 Programa de vivienda (N-2) 298
Artículo 7.3.5 Altura libre de piso (N-2) 301
Artículo 7.3.6 Dimensiones de los huecos de paso (N-2) 301
Artículo 7.3.7 Accesos comunes a las viviendas (N-2) 301
Artículo 7.3.8 Condiciones de ventilación e iluminación en piezas habitables y no habitables en uso residencial (N-2) 303
Artículo 7.3.9 Condiciones de los despachos profesionales domésticos (N-2) 303
Artículo 7.3.10 Condiciones de los talleres domésticos (N-2) 304

Sección Segunda. Residencia comunitaria 304

Artículo 7.3.11 Condiciones de aplicación (N-1) 304

CAPÍTULO 7.4. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL 305

Artículo 7.4.1 Definición y clases (N-1) 305
Artículo 7.4.2 Aplicación (N-1) 307

Sección Primera. Condiciones del uso industrial 307

Artículo 7.4.3 Condiciones constructivas (N-2) 307
Artículo 7.4.4 Dimensiones de los locales (N-2) 307
Artículo 7.4.5 Circulación interior (N-2) 308
Artículo 7.4.6 Edificio industrial multiempresarial 308

CAPÍTULO 7.5. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO 310

Artículo 7.5.1 Definición y clases (N-1) 310
Artículo 7.5.2 Aplicación (N-2) 311
Artículo 7.5.3 Movilidad interna en los garajes-aparcamientos (N-2) 311

Sección Primera. Condiciones de dotación de plazas de aparcamiento 312

Artículo 7.5.4 Definición (N-2) 312
Artículo 7.5.5 Estándares de dotación de plazas de aparcamiento al servicio de los usos (N-2) 312
Artículo 7.5.6 Criterios de cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento (N-2) 312
Artículo 7.5.7 Cómputo de la dotación global (N-2) 313
Artículo 7.5.8 Criterios de excepcionalidad (N-2) 313

Sección Segunda. Condiciones particulares de los aparcamientos privados 313

Artículo 7.5.9 Soluciones de implantación (N-2) 313
Artículo 7.5.10 Plaza de aparcamiento (N-2) 314
Artículo 7.5.11 Accesos de vehículos a garajes-aparcamientos (N-2) 316
Artículo 7.5.12 Accesos de peatones a los aparcamientos (N-2) 318
Artículo 7.5.13 Condiciones de diseño de los espacios de circulación interior de los aparcamientos privados (N-2) 319
Artículo 7.5.14 Altura libre en garajes privados (N-2) 319
Artículo 7.5.15 Ventilación (N-2) 320
Artículo 7.5.16 Saneamiento (N-2) 321
Artículo 7.5.17 Iluminación en garajes privados (N-2) 321
Artículo 7.5.18 Seguridad contra incendios (N-2) 321
Artículo 7.5.19 Condiciones especiales (N-2) 322

Sección Tercera. Condiciones particulares de los aparcamientos públicos 322

Artículo 7.5.20 Soluciones para su implantación (N-2) 322
Artículo 7.5.21 Plaza de aparcamiento público (N-2) 323

Artículo 7.5.22 Accesos de vehículos a garajes-aparcamientos públicos (N-2) 323
Artículo 7.5.23 Accesos de peatones a los aparcamientos públicos (N-2) 324
Artículo 7.5.24 Condiciones de diseño de los espacios de circulación interior de los aparcamientos públicos (N-2) 324
Artículo 7.5.25 Altura libre en garajes públicos (N-2) 325
Artículo 7.5.26 Otras condiciones de diseño (N-2) 325
Sección Cuarta. Condiciones particulares de los aparcamientos mecánicos 326
Artículo 7.5.27 Definición (N-1) 326
Artículo 7.5.28 Implantación de los aparcamientos mecánicos (N-2) 326
Artículo 7.5.29 Clasificación de los aparcamientos mecánicos (N-2) 326
Artículo 7.5.30 Condiciones de los aparcamientos clase I (N-2) 327
Artículo 7.5.31 Condiciones de los aparcamientos clase II (N-2) 328
Artículo 7.5.32 Condiciones de los aparcamientos mecánicos mixtos (N-2) 329
Sección Quinta. Condiciones particulares de los aparcamientos especiales 329
Artículo 7.5.33 Aparcamientos especiales (N-2) 329
Sección Sexta. Régimen general de compatibilidad y localización del uso de garaje - aparcamiento 330
Artículo 7.5.34 Régimen de los usos compatibles y autorizables del uso de garaje-aparcamiento (N-2) 330
Artículo 7.5.35 Dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos de los edificios - estándares (N-2) 331
CAPÍTULO 7.6. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE SERVICIOS TERCIARIOS 336
Artículo 7.6.1 Definición y clases (N-1) 336
Artículo 7.6.2 Aplicación (N-1) 338
Sección Primera. Condiciones de hospedaje 339
Artículo 7.6.3 Condiciones particulares (N-2) 339
Sección Segunda. Condiciones del comercio 340
Artículo 7.6.4 Superficie de venta (N-2) 340
Artículo 7.6.5 Circulación interior (N-2) 340
Artículo 7.6.6 Almacenaje de productos comerciales (N-2) 340
Artículo 7.6.7 Condiciones particulares de las grandes superficies comerciales (N-2) 341
Sección Tercera. Condiciones de las oficinas 342
Artículo 7.6.8 Dimensiones (N-2) 342
Artículo 7.6.9 Circulación interior (N-2) 342
Sección Cuarta. Condiciones de los terciarios recreativos y otros servicios terciarios 343
Artículo 7.6.10 Condiciones de aplicación (N-2) 343
Artículo 7.6.11 Condiciones para el control urbanístico-ambiental (N-2) 343
CAPÍTULO 7.7. USO DOTACIONAL DE SERVICIOS COLECTIVOS 344
Artículo 7.7.1 Definición y clases (N-1) 344
Artículo 7.7.2 Clasificación según su implantación territorial (N-1) 344
Artículo 7.7.3 Aplicación (N-1) 345
Artículo 7.7.4 Alcance de la calificación dotacional de servicios colectivos (N-2) 345
Artículo 7.7.5 Condiciones específicas (N-2) 346
CAPÍTULO 7.8. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL ZONA VERDE 347
Artículo 7.8.1 Categorías (N-1) 347
Artículo 7.8.2 Ámbito y uso cualificado (N-1) 347
Artículo 7.8.3 Alcance de la calificación de zona verde (N-1) 347
Artículo 7.8.4 Condiciones particulares de las zonas verdes de nivel básico (N-2) 348
Artículo 7.8.5 Condiciones particulares de las zonas verdes de nivel singular (N-2) 349
CAPÍTULO 7.9. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DEPORTIVO 351
Artículo 7.9.1 Categorías (N-1) 351

Artículo 7.9.2 Ámbito y uso cualificado (N-1) 351
Artículo 7.9.3 Categorías de uso deportivo según su implantación territorial (N-1) 352
Artículo 7.9.4 Alcance de la calificación de deportivo (N-2) 352
Artículo 7.9.5 Parcela mínima (N-2) 352
Artículo 7.9.6 Regulación (N-2) 353
Artículo 7.9.7 Altura de pisos (N-2) 354
Artículo 7.9.8 Compatibilidad de los usos no cualificados (N-2) 354

CAPÍTULO 7.10. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE EQUIPAMIENTO 355

Artículo 7.10.1 Categorías (N-1) 355
Artículo 7.10.2 Ámbito y uso cualificado (N-1) 355
Artículo 7.10.3 Tipologías de equipamiento según su implantación territorial (N-2) 356
Artículo 7.10.4 Alcance de la calificación de equipamiento (N-1) 357
Artículo 7.10.5 Parcela mínima (N-2) 359
Artículo 7.10.6 Regulación (N-2) 359
Artículo 7.10.7 Altura de pisos (N-2) 360
Artículo 7.10.8 Compatibilidad de usos (N-2) 360

CAPÍTULO 7.11. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DE SERVICIOS PÚBLICOS 361

Artículo 7.11.1 Categorías (N-1) 361
Artículo 7.11.2 Ámbito y uso cualificado (N-1) 362
Artículo 7.11.3 Alcance de la calificación de servicios públicos (N-2) 363
Artículo 7.11.4 Compatibilidad de usos no cualificados (N-2) 363
Artículo 7.11.5 Condiciones particulares de los servicios públicos (N-2) 364
Artículo 7.11.6 Condiciones específicas para las instalaciones de suministro de combustible para vehículos (N-2) 365

CAPÍTULO 7.12. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA 368

Artículo 7.12.1 Definición (N-1) 368
Artículo 7.12.2 Ámbito y uso cualificado (N-1) 368
Artículo 7.12.3 Alcance de la calificación de Administración Pública (N-2) 368
Artículo 7.12.4 Compatibilidad de usos no cualificados (N-2) 369
Artículo 7.12.5 Condiciones particulares de los servicios de la Administración Pública (N-2) 369

CAPÍTULO 7.13. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES 370

Sección Primera. Disposiciones generales 370

Artículo 7.13.1 Definición y clases (N-1) 370
Artículo 7.13.2 Compatibilidad de usos (N-2) 370
Artículo 7.13.3 Regulación (N-2) 371
Artículo 7.13.4 Condiciones de desarrollo (N-2) 372
Artículo 7.13.5 Condiciones de ejecución (N-2) 372

Sección Segunda. Condiciones particulares 372

Artículo 7.13.6 Condiciones particulares para el servicio de abastecimiento de agua (N-2) 372
Artículo 7.13.7 Condiciones particulares para el servicio de saneamiento y depuración de aguas (N-2) 373
Artículo 7.13.8 Condiciones particulares de la red de energía eléctrica (N-2) 373
Artículo 7.13.9 Condiciones particulares de la red de gas (N-2) 376
Artículo 7.13.10 Condiciones particulares para la red de telefonía (N-2) 376
Artículo 7.13.11 Condiciones particulares para los residuos sólidos (N-2) 376
Artículo 7.13.12 Otros servicios infraestructurales (N-2) 376

CAPÍTULO 7.14. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL PARA LA VÍA PÚBLICA 377

Sección Primera. Disposiciones generales 377

Artículo 7.14.1 Definición y clasificación (N-1) 377
Artículo 7.14.2 Aplicación (N-1) 377
Artículo 7.14.3 Usos compatibles y autorizables (N-2) 378

Artículo 7.14.4 Articulación entre el planeamiento urbanístico y el planeamiento viario (N-2) 378
Artículo 7.14.5 Condiciones generales de diseño (N-2) 378

Sección Segunda. Red viaria 379

Artículo 7.14.6 Jerarquización (N-1) 379
Artículo 7.14.7 Régimen (N-2) 379
Artículo 7.14.8 Condiciones de diseño (N-2) 380
Artículo 7.14.9 Dimensiones (N-2) 381
Artículo 7.14.10 Accesos rodados desde las propiedades colindantes (N-2) 381

Sección Tercera. Áreas estanciales 382

Artículo 7.14.11 Tipos de áreas estanciales (N-2) 382
Artículo 7.14.12 Modificación de las áreas estanciales (N-2) 382
Artículo 7.14.13 Condiciones de diseño (N-2) 383

Sección Cuarta. Plataformas reservadas 383

Artículo 7.14.14 Categorías y tipos (N-1) 383
Artículo 7.14.15 Régimen (N-1) 384
Artículo 7.14.16 Condiciones de diseño (N-2) 384
Artículo 7.14.17 Dimensiones (N-2) 384

CAPÍTULO 7.15. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL PARA EL TRANSPORTE 385

Sección Primera. Disposiciones generales 385

Artículo 7.15.1 Definición (N-1) 385
Artículo 7.15.2 Aplicación (N-1) 385
Artículo 7.15.3 Clasificación (N-1) 385
Artículo 7.15.4 Usos compatibles y autorizables (N-1) 386

Sección Segunda. Transporte ferroviario 386

Artículo 7.15.5 Definición (N-1) 386
Artículo 7.15.6 Aplicación y alcance (N-1) 387
Artículo 7.15.7 Condiciones generales de uso (N-2) 387
Artículo 7.15.8 Condiciones de desarrollo (N-2) 387
Artículo 7.15.9 Condiciones generales de diseño (N-2) 388
Artículo 7.15.10 Régimen de limitaciones a las ordenaciones colindantes (N-2) 389
Artículo 7.15.11 Condiciones particulares de la zona de viales ferroviarios (N-2) 389
Artículo 7.15.12 Condiciones particulares de la zona de instalaciones ferroviarias (N-2) 390
Artículo 7.15.13 Condiciones particulares de la zona de servicio ferroviario (N-2) 390
Artículo 7.15.14 Régimen de licencias en suelo de uso ferroviario (N-2) 390
Artículo 7.15.15 Condiciones específicas de la red de Metro (N-2) 391
Artículo 7.15.16 Actuaciones especiales (N-2) 391

Sección Tercera. Transporte aéreo 391

Artículo 7.15.17 Definición (N-1) 391
Artículo 7.15.18 Aplicación y alcance (N-1) 391
Artículo 7.15.19 Servidumbres aeronáuticas (N-2) 392
Artículo 7.15.20 Zonas (N-2) 393
Artículo 7.15.21 Condiciones de desarrollo (N-2) 393
Artículo 7.15.22 Condiciones de la zona de movimiento de aeronaves (N-2) 394
Artículo 7.15.23 Condiciones de la zona de actividades aeroportuarias (N-2) 394
Artículo 7.15.24 Helipuertos (N-2) 395

Sección Cuarta. Intercambiadores 395

Artículo 7.15.25 Definición (N-1) 395
Artículo 7.15.26 Aplicación y alcance (N-1) 395
Artículo 7.15.27 Condiciones de desarrollo (N-2) 396
Artículo 7.15.28 Condiciones de ordenación y diseño (N-2) 396

Sección Quinta. Logística del transporte 396

Artículo 7.15.29 Definición (N-1) 396
Artículo 7.15.30 Aplicación y alcance (N-1) 396
Artículo 7.15.31 Condiciones de desarrollo (N-2) 397
Artículo 7.15.32 Condiciones de ordenación y diseño (N-2) 397

TÍTULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO 399

CAPÍTULO 8.0. PRELIMINAR 399

Artículo 8.0.1 Definición (N-1) 399
Artículo 8.0.2 Aplicación (N-1) 399
Artículo 8.0.3 Alteración de las condiciones particulares (N-2) 400
Artículo 8.0.4 Clases de áreas (N-1) 401
Artículo 8.0.5 División de las áreas (N-1) 402
Artículo 8.0.6 Régimen de las obras en los elementos protegidos (N-2) 402

CAPÍTULO 8.1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO 403

Artículo 8.1.1 Ámbito y grados (N-1) 403
Artículo 8.1.2 Uso y tipología característica (N-1) 403
Artículo 8.1.3 Parcelaciones (N-1) 404
Artículo 8.1.4 Condiciones de la vivienda exterior (N-2) 404

Sección Primera. Obras 404

Artículo 8.1.5 Obras admitidas (N-2) 404

Sección Segunda. Condiciones para las obras en los edificios 405

Artículo 8.1.6 Modificación de usos (N-1) 405
Artículo 8.1.7 Recuperación de espacios libres (N-2) 405
Artículo 8.1.8 Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas (N-2) 406
Artículo 8.1.9 Condiciones de las obras en función de las modificaciones de usos (N-2) 406

Sección Tercera. Condiciones para la nueva edificación 407

Artículo 8.1.10 Condiciones de edificabilidad (N-1) 407
Artículo 8.1.11 Posición respecto a la alineación (N-2) 409
Artículo 8.1.12 Posición de la edificación (N-1) 410
Artículo 8.1.13 Ocupación (N-1) 410
Artículo 8.1.14 Fondo máximo (N-1) 410
Artículo 8.1.15 Altura de la edificación (N-2) 411
Artículo 8.1.16 Altura de pisos (N-2) 412
Artículo 8.1.17 Salientes y vuelos (N-2) 412
Artículo 8.1.18 Criterios de composición (N-2) 413
Artículo 8.1.19 Materiales de fachada (N-2) 414
Artículo 8.1.20 Tratamiento de los espacios libres o patios de manzana (N-2) 414

Sección Cuarta. Condiciones para la ampliación y reestructuración general 415

Artículo 8.1.21 Condiciones para la ampliación y reestructuración general (N-2) 415

Sección Quinta. Recuperación de los patios de manzana y espacios libres 415

Artículo 8.1.22 Ámbito y definición (N-1) 415
Artículo 8.1.23 Transformaciones de usos (N-2) 417
Artículo 8.1.24 Intensificación de usos (N-2) 418
Artículo 8.1.25 Usos permitidos sobre rasante (N-2) 418
Artículo 8.1.26 Usos permitidos bajo rasante (N-2) 418
Artículo 8.1.27 Definición de rasante de patio o espacio libre en edificación existente (N-2) 418
Artículo 8.1.28 Condiciones para la actuación en espacios libres (N-2) 419

Sección Sexta. Régimen de los usos 423

Artículo 8.1.29 Clasificación en niveles (N-2) 423
Artículo 8.1.30 Usos compatibles (N-2) 423
Artículo 8.1.31 Usos autorizables (N-2) 425

Artículo 8.1.32 Otras condiciones de uso (N-2) ... 427

CAPÍTULO 8.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2. PROTECCIÓN DE LAS COLONIAS HISTÓRICAS ... 428

Artículo 8.2.1 Ámbito y características (N-1) ... 428
Artículo 8.2.2 Alcance y regulación complementaria (N-1) ... 428

Sección Primera. Condiciones especiales ... 428

Artículo 8.2.3 Alcance y condiciones de protección (N-1) ... 428
Artículo 8.2.4 Catálogo de la edificación - modelos (N-1) ... 429
Artículo 8.2.5 Ámbitos de regulación de parcela (N-1) ... 430
Artículo 8.2.6 Edificación en ámbitos libres de parcela (N-2) ... 431

Sección Segunda. Obras ... 431

Artículo 8.2.7 Obras admisibles en edificios protegidos (N-1) ... 431
Artículo 8.2.8 Obras admisibles en edificios no protegidos (N-1) ... 432
Artículo 8.2.9 Condiciones de las obras en los edificios (N-1) ... 433
Artículo 8.2.10 Recuperación de ámbitos libres de parcela (N-1) ... 433
Artículo 8.2.11 Tramitación de licencias (N-2) ... 434

Sección Tercera. Condiciones de las obras de nueva edificación. ... 434

Artículo 8.2.12 Condiciones de la parcela (N-2) ... 434
Artículo 8.2.13 Retranqueo y separación a linderos y edificación colindantes (N-2) ... 435
Artículo 8.2.14 Ocupación (N-1) ... 435
Artículo 8.2.15 Condiciones de edificabilidad (N-1) ... 435
Artículo 8.2.16 Condiciones de volumen y forma (N-2) ... 436
Artículo 8.2.17 Condiciones estéticas (N-2) ... 436
Artículo 8.2.18 Dotación de aparcamiento (N-2) ... 436

Sección Cuarta. Régimen de los usos ... 436

Artículo 8.2.19 Usos compatibles (N-2) ... 436

CAPÍTULO 8.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3: VOLUMETRÍA ESPECÍFICA ... 438

Artículo 8.3.1 Definición general (N-1) ... 438
Artículo 8.3.2 Ámbito y uso cualificado (N-1) ... 438
Artículo 8.3.3 Clasificaciones en grados (N-1) ... 439

Sección Primera. Referida a Norma Zonal 3 Grado 1º ... 439

Artículo 8.3.4 Condiciones de parcelación (N-2) ... 439
Artículo 8.3.5 Obras admisibles (N-2) ... 439
Artículo 8.3.6 Condiciones de ampliación de los edificios exclusivos destinados a industria (N-2) ... 441
Artículo 8.3.7 Condiciones de ampliación de edificios exclusivos existentes destinados a usos dotacionales (N-2) ... 442
Artículo 8.3.8 Condiciones de ampliación de edificios exclusivos existentes destinados a vivienda unifamiliar (N-2) ... 444
Artículo 8.3.9 Condiciones de tramitación de licencias de obras de ampliación (N-2) ... 444

Sección Segunda. Referida a la Norma Zonal 3 Grado 2º ... 445

Artículo 8.3.10 Obras admisibles (N-2) ... 445

Sección Tercera. Régimen de los usos en el Grado 1º ... 445

Artículo 8.3.11 Clasificación (N-2) ... 445
Artículo 8.3.12 Sistema de usos compatibles (N-2) ... 446
Artículo 8.3.13 Sistema de usos autorizables (N-2) ... 448

Sección Cuarta. Régimen de los usos en el Grado 2º ... 449

Artículo 8.3.14 Sistema de usos compatibles y autorizables (N-2) ... 449

CAPÍTULO 8.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4: EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA ... 450

Artículo 8.4.1 Ámbito y características (N-1) ... 450

Sección Primera. Obras 450
Artículo 8.4.2 Obras admisibles (N-2) 450
Sección Segunda. Condiciones de las obras de nueva edificación 450
Artículo 8.4.3 Parcela mínima (N-2) 450
Artículo 8.4.4 Condiciones de la parcela (N-2) 451
Artículo 8.4.5 Separación a los linderos (N-2) 451
Artículo 8.4.6 Posición respecto a la alineación oficial (N-2) 452
Artículo 8.4.7 Fondo edificable (N-2) 453
Artículo 8.4.8 Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación (N-2) 454
Artículo 8.4.9 Condiciones de edificabilidad (N-1) 454
Artículo 8.4.10 Altura de la edificación (N-2) 455
Artículo 8.4.11 Altura de pisos (N-2) 456
Artículo 8.4.12 Condiciones higiénicas (N-2) 456
Artículo 8.4.13 Salientes y vuelos en fachadas recayentes a la alineación oficial (N-2) 456
Artículo 8.4.14 Condiciones de estética (N-2) 457
Sección Tercera. Régimen de los usos 457
Artículo 8.4.15 Usos compatibles (N-2) 457
Artículo 8.4.16 Usos autorizables (N-2) 458
CAPÍTULO 8.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5: EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABIERTOS 459
Artículo 8.5.1 Ámbito y características (N-1) 459
Sección Primera. Obras 459
Artículo 8.5.2 Obras admisibles (N-2) 459
Sección Segunda. Condiciones de la nueva edificación 459
Artículo 8.5.3 Clasificación en grados (N-1) 459
Artículo 8.5.4 Parcela mínima (N-2) 459
Artículo 8.5.5 Condiciones de la parcela (N-2) 459
Artículo 8.5.6 Posición de la edificación (N-2) 460
Artículo 8.5.7 Ocupación (N-2) 461
Artículo 8.5.8 Coeficiente de edificabilidad (N-1) 461
Artículo 8.5.9 Altura de la edificación (N-2) 461
Artículo 8.5.10 Cota de origen y referencia (N-2) 462
Artículo 8.5.11 Altura de pisos (N-2) 462
Artículo 8.5.12 Espacio libre interior (N-2) 462
Artículo 8.5.13 Salientes y vuelos (N-2) 462
Artículo 8.5.14 Condiciones de estética (N-2) 462
Sección Tercera. Régimen de los usos 463
Artículo 8.5.15 Usos compatibles (N-2) 463
Artículo 8.5.16 Usos autorizables (N-2) 464
CAPÍTULO 8.6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 6. EDIFICACIÓN EN CASCOS HISTÓRICOS DE LOS DISTRITOS PERIFÉRICOS 465
Artículo 8.6.1 Ámbito y características (N-1) 465
Artículo 8.6.2 Alcance y regulación complementaria (N-1) 465
Sección Primera. Obras 465
Artículo 8.6.3 Obras admisibles (N-2) 465
Sección Segunda. Condiciones de las obras de nueva edificación 466
Artículo 8.6.4 División del ámbito (N-1) 466
Artículo 8.6.5 Parcela mínima (N-2) 466
Artículo 8.6.6 Condiciones de parcelación (N-2) 466
Artículo 8.6.7 Posición respecto a la alineación oficial (N-2) 467
Artículo 8.6.8 Fondo edificable (N-2) 467
Artículo 8.6.9 Separación a los linderos (N-2) 467

Artículo 8.6.10 Condiciones de ocupación (N-2) ... 468
Artículo 8.6.11 Condiciones de edificabilidad (N-1) ... 469
Artículo 8.6.12 Altura de la edificación (N-2) ... 469
Artículo 8.6.13 Altura de pisos (N-2) ... 470
Artículo 8.6.14 Condiciones higiénicas (N-2) ... 470
Artículo 8.6.15 Condiciones de estética (N-2) ... 470
Sección Tercera. Régimen de los usos ... 471
Artículo 8.6.16 Clasificación en niveles (N-2) ... 471
Artículo 8.6.17 Usos compatibles (N-2) ... 471
Artículo 8.6.18 Otras condiciones de uso (N-2) ... 472
CAPÍTULO 8.7. EDIFICACIÓN EN BAJA DENSIDAD ... 473
Artículo 8.7.1 Ámbito y características (N-1) ... 473
Sección Primera. Obras ... 473
Artículo 8.7.2 Obras admisibles (N-2) ... 473
Sección Segunda. Condiciones de la nueva edificación ... 473
Artículo 8.7.3 Clasificación en grados (N-1) ... 473
Artículo 8.7.4 Condiciones de la parcela (N-2) ... 473
Artículo 8.7.5 Condiciones de la parcelación (N-2) ... 473
Artículo 8.7.6 Posición de la edificación en el grado 1º (N-2) ... 474
Artículo 8.7.7 Posición de la edificación en los grados 2º y 3º (N-2) ... 475
Artículo 8.7.8 Ocupación (N-2) ... 475
Artículo 8.7.9 Coeficiente de edificabilidad (N-1) ... 476
Artículo 8.7.10 Número máximo de viviendas por parcela (N-1) ... 477
Artículo 8.7.11 Altura de cornisa (N-2) ... 477
Artículo 8.7.12 Altura de pisos (N-2) ... 477
Artículo 8.7.13 Acceso a los garajes en el grado 1º (N-2) ... 477
Artículo 8.7.14 Salientes permitidos (N-2) ... 477
Artículo 8.7.15 Condiciones estéticas (N-2) ... 478
Artículo 8.7.16 Espacios libres de parcela (N-2) ... 478
Sección Tercera. Régimen de los usos ... 478
Artículo 8.7.17 Clasificación en niveles (N-2) ... 478
Artículo 8.7.18 Usos compatibles (N-2) ... 478
Artículo 8.7.19 Usos autorizables (N-2) ... 480
Sección Cuarta. Otras condiciones de uso ... 480
Artículo 8.7.20 Condiciones particulares del grado 2º Nivel "e" especial (N-1) ... 480
CAPÍTULO 8.8. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 8: EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR ... 481
Artículo 8.8.1 Ámbito y características (N-1) ... 481
Sección Primera. Obras ... 481
Artículo 8.8.2 Obras admisibles (N-2) ... 481
Sección Segunda. Condiciones de la nueva edificación ... 481
Artículo 8.8.3 Clasificación en grados (N-1) ... 481
Artículo 8.8.4 Parcela mínima (N-1) ... 481
Artículo 8.8.5 Condiciones de parcelación (N-2) ... 482
Artículo 8.8.6 Separación a linderos (N-2) ... 483
Artículo 8.8.7 Retranqueos (N-2) ... 484
Artículo 8.8.8 Ocupación (N-2) ... 485
Artículo 8.8.9 Coeficiente de edificabilidad (N-1) ... 485
Artículo 8.8.10 Altura de cornisa (N-2) ... 486
Artículo 8.8.11 Altura de pisos (N-2) ... 486
Artículo 8.8.12 Tratamiento de medianeras (N-2) ... 486
Artículo 8.8.13 Condiciones estéticas (N-2) ... 486

Artículo 8.8.14 Condiciones especiales del grado 2º nivel b (N-1) 487
Artículo 8.8.15 Condiciones especiales de los grados 3º y 4º (N-1) 487

Sección Tercera. Régimen de los usos 488

Artículo 8.8.16 Clasificación en niveles (N-2) 488
Artículo 8.8.17 Usos compatibles (N-2) 489
Artículo 8.8.18 Usos autorizables (N-2) 492

CAPÍTULO 8.9. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 9: ACTIVIDADES ECONÓMICAS 495

Artículo 8.9.1 Ámbito y características (N-1) 495

Sección Primera. Obras 495

Artículo 8.9.2 Obras admisibles (N-2) 495

Sección Segunda. Condiciones de la nueva edificación 495

Artículo 8.9.3 Clasificación en grados (N-1) 495
Artículo 8.9.4 Parcela mínima (N-2) 495
Artículo 8.9.5 Condiciones de parcelación (N-2) 495
Artículo 8.9.6 Separación a linderos (N-2) 496
Artículo 8.9.7 Posición del edificio respecto a la alineación oficial (N-2) 497
Artículo 8.9.8 Separación entre edificios (N-2) 498
Artículo 8.9.9 Coeficiente de edificabilidad (N-1) 498
Artículo 8.9.10 Altura de la edificación (N-2) 498
Artículo 8.9.11 Medición de la altura (N-2) 499
Artículo 8.9.12 Altura de pisos (N-2) 499
Artículo 8.9.13 Condiciones higiénicas (N-2) 499
Artículo 8.9.14 Prevención de incendios (N-2) 500
Artículo 8.9.15 Salientes permitidos (N-2) 500
Artículo 8.9.16 Condiciones estéticas (N-2) 500

Sección Tercera. Régimen de los usos 500

Artículo 8.9.17 Sistema de usos compatibles (N-2) 500
Artículo 8.9.18 Usos autorizables (N-2) 506

CAPÍTULO 8.10. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS EJES TERCIARIOS 508

Artículo 8.10.1 Ámbito (N-2) 508
Artículo 8.10.2 Contenido (N-2) 509

CAPÍTULO 8.11. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA REMODELACIÓN 510

Artículo 8.11.1 Ámbito (N-1) 510
Artículo 8.11.2 Grados de la zona (N-1) 510
Artículo 8.11.3 Desarrollo del Plan General (N-1) 510

Sección Primera. Regulación del Grado 1º 511

Artículo 8.11.4 Suelo para dotaciones (N-1) 511
Artículo 8.11.5 Número de viviendas (N-1) 511
Artículo 8.11.6 Condiciones de volumen (N-1) 511

Sección Segunda. Regulación del Grado 2º 511

Artículo 8.11.7 Número de viviendas (N-1) 511
Artículo 8.11.8 Condiciones de edificación (N-1) 511

DISPOSICIONES ADICIONALES 513

Primera 513
Segunda 513

DISPOSICIONES TRANSITORIAS 517

Primera 517
Segunda 517
Tercera 517

Cuarta 517
Quinta 518
Sexta 518
Séptima 518

ANEXOS **519**

LISTADO DE ARTÍCULOS MODIFICADOS O ACLARADOS, CON POSTERIORIDAD A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOUM 1997 519

FIGURAS DE PLANEAMIENTO QUE HAN MODIFICADO LAS NORMAS URBANÍSTICAS 535

INSTRUCCIONES DE COORDINACIÓN DICTADAS CON POSTERIORIDAD A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOUM 1997 537

Instrucción 4/2013, de, referida a los Criterios de Actuación en Sede Administrativa para la Tramitación de Licencias Urbanísticas de terrazas en suelo privado. 539

Instrucción 1/2013 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras relativa a la consideración de "uso o actividad existente" en relación con las determinaciones de las Normas Urbanísticas del PGOUM y con otras situaciones que precisan de antecedentes 543

Instrucción 8/2012 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras relativa a requisitos que deben cumplir los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental para transformar edificios residenciales en terciarios como uso autorizable en el ámbito de la Norma Zonal 1. Sustituye a Instrucción 8/2009 de 23.12.2009. 547

Instrucción 4/2012 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras relativa a los Criterios Generales de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CIPHAN) a aplicar en las solicitudes de licencias urbanísticas en edificios catalogados 551

Instrucción 1/2012 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras relativa a la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento 561

Instrucción 7/2011 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras relativa a los criterios generales de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CIPHAN) para las órdenes de ejecución de obras de reparación en edificios catalogados 567

Instrucción 4/2011 de la Coordinadora General de Urbanismo relativa a los criterios a adoptar en relación con la aplicación del Documento Básico DB-SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad" de Código Técnico de la Edificación 571

Instrucción 3/2011 de la Coordinadora General de Urbanismo relativa a los criterios aplicables para la exigencia de servicios higiénicos en locales 579

Resolución 13 de mayo 2010 de la Coordinadora General de Urbanismo por la que se hace pública la Instrucción 5/2010 relativa a las reglas de tramitación de los Planes Especiales de Control Urbanístico-Ambiental de los Usos. 583

Instrucción 1/2010 de la Coordinadora General de Urbanismo relativa a los criterios urbanísticos aplicables para la implantación de Embajadas y Oficinas Consulares 589

Instrucción relativa a los requisitos que deben cumplir los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental para transformar edificios residenciales en terciarios en su clase de oficinas como uso autorizable en el ámbito de la Norma Zonal 1 595

EXPLICACIÓN DE LAS NOTAS

ROJO: Legislación urbanística con incidencia en las Normas Urbanísticas.

VIOLETA: Legislación sectorial con incidencia en las Normas Urbanísticas.

AZUL: Acuerdos interpretativos de la Comisión de Seguimiento, Modificaciones Puntuales del PGOUM (MPG) y modificaciones introducidas por Planes Especiales.

MARRÓN: Artículos afectados por sentencias judiciales.

MARRÓN: Artículos modificados durante la presente revisión de 2014.

VERDE: Código Técnico de la Edificación

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES E INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 1.1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1.1 Objeto y fundamento de la redacción del Plan General (N-1)

El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, cuyo objeto específico aparece previsto en los art. 70 y 71 de la Ley del Suelo (LS)[1] para cada clase de suelo así como en los preceptos aplicables de la legislación autonómica, se elabora, junto con las razones de ordenación expresadas en la Memoria, en cumplimiento de lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias Sexta y Séptima de dicha LS[2] para su adaptación a la misma.

Artículo 1.1.2 Vigencia del Plan General (N-1)

1. El Plan General entrará en vigor desde su publicación, siendo su vigencia indefinida[3] en tanto no se modifique o revise, estableciéndose como plazo mínimo de vigencia el de ocho años,[4] sin perjuicio de la revisión anticipada si se produjeran algunas de las circunstancias determinantes de ésta.

2. El Plan General sustituye plenamente al Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el día 7 de marzo de 1985, el cual queda derogado a la entrada en vigor de la presente revisión del Plan General, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas o que resultaren procedentes al amparo de la LS.

Artículo 1.1.3 Documentación del Plan General y su contenido (N-1)[5]

1. El Plan General se compone de los siguientes documentos:[6]

---

[1] Los artículos 70 y 71 TRLS 92 fueron declarados inconstitucionales por su carácter supletorio por la sentencia del TC 61/1997, de 20 de marzo. La referencia debe entenderse realizada a los artículos 41 y 42 de la Ley 9/2001.

[2] Tales Disposiciones del TRLS 92 fueron declaradas inconstitucionales, tanto los apartados que presentaban carácter supletorio como los apartados que presentaban un carácter pleno o básico, por la sentencia del TC 61/1997, de 20 de marzo.

[3] Cfr. artículo 66 de la Ley 9/2001, que exige la publicación en el BOCM de las ordenanzas urbanísticas para la entrada en vigor del Plan, determinando su vigencia indefinida.

[4] Cfr. artículo 68.3 de la Ley 9/2001, que determina como plazo de revisión del Plan el establecido en el propio instrumento de planeamiento.

[5] Artículo 1.1.3 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

[6] Cfr. artículo 43 de la Ley 9/2001, donde se establece un elenco mínimo de documentos, permitiendo al propio Plan fijar la documentación adicional, incorporándose el Informe de Análisis Ambiental. En cuanto al contenido de este último, debe tenerse en cuenta la exigencia del artículo 15 del RDL 2/2008, que lo configura como un Informe de Sostenibilidad Ambiental.

a) Memoria, que define los objetivos generales, las conclusiones de la información urbanística, la justificación del modelo territorial elegido y las características del proyecto de futuro que comporta el Plan General.

b) Planos de Información, que reflejan el estado actual del territorio, las características geográficas y usos genéricos del medio natural, las infraestructuras y servicios existentes, la edificación consolidada y las obras en curso.

c) Planos Generales, donde se definen los elementos fundamentales de la estructura orgánica del territorio, la clasificación de suelo, los sistemas generales y las grandes infraestructuras urbanas.

d) Plano de Ordenación, que detalla la división básica del territorio, adscribe cada clase y categoría de suelo a un régimen normativo concreto, define la calificación diferenciada de los usos dotacionales y fija las alineaciones del suelo de ordenación directa.

e) Plano de Gestión, que delimita las áreas de reparto, define las acciones previstas, así como el modo de obtención del suelo necesario para el desarrollo de las mismas, y define los sistemas generales.

f) Planos Complementarios, que completan las determinaciones de los planos anteriores, en cuanto a aspectos sectoriales concretos.

g) Normas Urbanísticas, donde se definen las condiciones generales y particulares de las diferentes clases y categorías de suelo.

h) Fichero de Ámbitos de Ordenación y Planes Temáticos, donde se establece la regulación urbanística pormenorizada de determinadas áreas que el Plan General ha estimado oportuno individualizar o remitir a planeamiento de desarrollo.

i) Documentación Complementaria, compuesta por volúmenes independientes en los que se estudian detalladamente áreas cuya resolución urbanística no puede expresarse en una simple ficha.

j) Catálogos de Protección, que mediante listados, planos y fichas individuales, establecen los diferentes regímenes de protección del patrimonio histórico-artístico y natural.

k) Programa de Actuación, que completa las determinaciones del Plano de Gestión, relacionando todas las acciones previstas con indicación de su modo de gestión, prioridad, valoración, financiación y plazo.

l) Estudio Económico y Financiero, que evalúa económicamente el coste de las acciones programadas, comparándolo con la capacidad financiera de las administraciones actuantes.

m) Informe de Sostenibilidad Ambiental, en el que se identifican, describen y evalúan los probables efectos significativos sobre el medio ambiente, así como unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, que tienen en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del Plan, referido a los siguientes ámbitos:

1. APE.08.06 “Colonia Mingorrubio”

2.	APE.09.03	"Calle Portillo del Prado"
3.	APE.09.20	"Manzanares Norte"
4.	APE.10.08	"Colonia Militar de Cuatro Vientos"
5.	APE.10.23	"Instalaciones Militares de Campamento"
6.	APE.17.01	"El Salobral-Nacional IV"
7.	APE.18.06	"Vallecas-La Atalayuela"
8.	APE.19.11	"La Dehesa"
9.	UZPp.02.02	"Desarrollo del Este-Los Cerros"
10.	UZPp.02.03	"Desarrollo del Este-Los Ahijones"
11.	UZPp.02.04	"Desarrollo del Este-Los Berrocales"
12.	UZPp.03.01	"Desarrollo del Este-Valdecarros"
13.	APE.16.11	"Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas"
14.	US.04.10	"Solana de Valdebebas"
15.	UNS.04.05	"Desarrollo del Este-Ensanche de San Fernando"
16.	UNS.04.07	"Remate Suroeste-Campamento"
17.	UNS.04.11	"Fuente Fría Norte"
18.	APE.08.16	"Arroyo del Fresno"
19.	AOE.00.02	"Sistema Aeroportuario Barajas"
20.	AOE.00.11	"Cantiles del Manzanares"

Artículo 1.1.4 El Plan General: valor de su ordenación y determinaciones (N-1)[7][8]

1. La asignación de niveles (N1 y N2) contenidos en el articulado de las presentes Normas Urbanísticas, referidas a lo que son determinaciones propias del Plan General, y determinaciones propias de los instrumentos de desarrollo, no tiene carácter vinculante, estando vigente lo establecido en el artículo 45.1 de la Ley 9/95 en relación con los artículos 19 al 36 del Reglamento de Planeamiento.

2. De conformidad con el artículo 45 de la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid,[9] los artículos de las presentes Normas Urbanísticas se dividen en dos niveles:

---

[7] De conformidad con el artículo 41 el PG establece las determinaciones estructurantes para todo el suelo del municipio, fijando así mismo la ordenación pormenorizada del suelo urbano y pudiendo hacerlo también para el suelo urbanizable sectorizado, pudiendo el Plan Parcial modificar las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el PG, de conformidad con el artículo 47.

[8] Según Sentencia del TSJM de 18.03.2005 (firme tras desestimarse recurso por STS 30.10.2009) que considera adecuada la asignación de niveles N1 y N2 establecida por en el PG, con el carácter de no vinculante, de forma que aunque las NNUU incluyan un supuesto en el N1 (naturaleza propia del planeamiento general, ello no determina que pueda corresponderse materialmente con el N2 y sea justada a derecho su tramitación mediante un instrumento de desarrollo

[9] Hoy la dicotomía se establece por el artículo 35 de la Ley 9/2001 en determinaciones estructurantes (aquellas que son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística aquéllas mediante las cuales se define el modelo de

a) Nivel 1: Aquellos cuya naturaleza y alcance son propios del planeamiento general.

b) Nivel 2: Aquellos cuya naturaleza y alcance son propios del planeamiento de desarrollo.

3. Cada uno de los artículos de las presentes Normas Urbanísticas han sido distinguidos con las claves (N1) o (N2), propios del nivel 1, y del nivel 2, de acuerdo con los señalados en el apartado anterior.

   No obstante, debido a la propia configuración de las Normas Urbanísticas, determinados artículos a los que se concede un nivel 1, pueden incluir determinaciones que por su propio carácter corresponden al nivel 2, o a la inversa. La distinción en estos supuestos se determinará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo siguiente.

4. A efectos de su tramitación, y de acuerdo con el apartado 1, las modificaciones de los artículos a los que se les concede el nivel 1 (N1), seguirán las reglas propias establecidas para las modificaciones del planeamiento general, y las modificaciones de los artículos a los que se les concede el nivel 2 (N2) seguirán las reglas propias de las figuras de planeamiento a que sus determinaciones correspondan por razón de su naturaleza.[10]

Artículo 1.1.5 Interpretación del Plan General (N-1)

1. Las Normas de este Plan se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria.

2. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

3. En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

4. Cada uno de los documentos del Plan General predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos, detallados en el art. 1.1.3 de estas Normas.

5. En la interpretación del Plan prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.

6. Con el fin de regular el procedimiento a seguir para la interpretación del Plan General, en caso de dudas, aclaraciones o discrepancias, se constituirá una Comisión Técnica de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, cuya composición y funcionamiento se ajustarán a las disposiciones que a tal efecto se aprueben. Dicha Comisión informará, en su caso, los temas de su competencia con carácter previo a la adopción de los actos administrativos correspondientes.

---

ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro) y determinaciones pormenorizadas (aquéllas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material).

[10] De conformidad con el artículo 67 de la Ley 9/2001, la modificación de las determinaciones del PGOU deberá realizarse siguiendo el mismo procedimiento establecido para su aprobación, sin perjuicio de que las determinaciones de ordenación pormenorizada puedan ser alteradas por un Plan Parcial o un Plan Especial.

Artículo 1.1.6 Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos (N-2)

1. Los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, necesario para la adquisición gradual de las facultades urbanísticas,[11] son los siguientes:

   a) En el suelo urbano, en actuaciones sistemáticas:[12]

      i) Para el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución,[13] el plazo será de 4 años desde la delimitación de la unidad de ejecución.[14]

      En todo caso, para la delimitación de las unidades de ejecución se estará a lo dispuesto en el art. 1.3.3 de estas Normas.[15]

      ii) Para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será de 2 años desde la adquisición del derecho al aprovechamiento.[16]

   b) En suelo urbano, en actuaciones asistemáticas,[17] el plazo para la conversión de la parcela en solar y para la solicitud de licencia de edificación será de 4 años desde la aprobación del planeamiento más preciso.[18]

   c) En suelo urbanizable programado:[19]

      i) Los planes parciales para el desarrollo de los sectores deberán presentarse dentro de los cuatrienios respectivos, y ello sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo 3.3 Régimen del Suelo Urbanizable.

---

[11] Cfr. artículos 7 a 9 del RDL 2/2008 y 9 a 12 Ley 9/2001.

[12] Cfr. artículos 12.3 y 14.1.a).2 y b) del RDL 2/2008 y 14.2.b) de la Ley 9/2001 que configuran al suelo urbano no consolidado como aquél que precise obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas.

[13] Cfr. artículos 16 del RDL 2/2008 y 20.2.b) Ley 9/2001.

[14] Cfr. artículos 73 y 104.a) Ley 9/2001, donde se establece el plazo de 1 año para ejercer la iniciativa privada para la aplicación efectiva y la definición del sistema de compensación, legitimándose el cambio de sistema privado a un sistema público cuando se incumplan los plazos previstos.

[15] Cfr. artículos 98 a 100 Ley 9/2001.

[16] Cfr. artículos 17.b) y 18.3 Ley 9/2001, que reconocen el derecho del propietario de suelo urbano consolidado a edificar, una vez cumplidos los deberes urbanísticos y culminado el proceso de ejecución del planeamiento. Téngase en cuenta que el artículo 162 Ley 9/2001 regula la ejecución de la construcción o edificación mediante la sustitución del propietario, una vez alcanzado el suelo la condición de urbano consolidado, ante el incumplimiento del deber de edificar.

[17] Cfr. artículos 12.3 del RD 2/2008 y 14.2.a) Ley 9/2001, que configuran al suelo urbano consolidado como aquél integrado por los solares, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción, encontrándose en la situación básica de suelo urbanizado.

[18] Cfr. artículo 17.b) Ley 9/2001.

[19] Cfr. artículos 12.2.b) del RDL 2/2008 y 15.2.a) Ley 9/2001, que determinan que el suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos que el planeamiento general prevea expresamente que deben transformarse en suelo urbano y que, a tales efectos, se dividen en recintos denominados sectores, tendrá la consideración de suelo rural hasta la conclusión de la actuación de urbanización.

ii) Para el cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución,[20] el plazo será de 4 años desde la delimitación de la unidad de ejecución. Si la unidad de ejecución no estuviese delimitada en el planeamiento parcial, el plazo para la delimitación será de 2 años desde su aprobación.

iii) Para la solicitud de licencia de edificación,[21] el plazo será de 2 años desde la adquisición del derecho al aprovechamiento.

iv) Los plazos fijados en los dos apartados precedentes regirán únicamente cuando no se estableciesen otros distintos en los planes de etapas del planeamiento parcial.

d) En suelo urbanizable no programado[22] se estará a los plazos establecidos en el correspondiente Programa de Actuación Urbanística.[23]

2. El plazo para la iniciación de las obras de edificación será de 6 meses, computables desde la fecha de otorgamiento de licencia, y prorrogables por otros 6 meses. Para los plazos de interrupción se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable, y para la finalización de las obras, se estará a lo establecido en el acto de otorgamiento de la licencia.[24]

3. En todo caso, de los plazos indicados se descontará el tiempo para la realización de aquellos actos que dependan de la Administración, siendo siempre posible su prórroga cuando justificadamente se acuerde.[25]

4. El incumplimiento de los plazos señalados en este artículo determinará la posibilidad de acudir a la expropiación o venta forzosa de los terrenos cuando se deba a causa imputable a sus titulares.[26]

5. En los casos en que la titularidad de los terrenos determinase la existencia de supuestos de dominio dividido, o bien, estuviesen gravados con un derecho real de garantía, para tener por incumplidos los deberes urbanísticos será necesario que quienes no tuviesen la posibilidad

---

[20] Cfr. artículos 16 del RDL 2/2008 y 21 y 20.2.b) Ley 9/2001.

[21] Cfr. artículos 21, 18.3 y 17.b) Ley 9/2001, que reconocen el derecho del propietario de suelo urbano urbanizable sectorizado a edificar.

[22] Cfr. artículo 12.2.b) y 15.2.b) Ley 9/2001, que determina que el suelo urbanizable no sectorizado está integrado por los restantes terrenos adscritos a la clase de suelo urbanizable que no sean sectorizados.

[23] Cfr. artículo 44 Ley 9/2001, que configura al Plan de Sectorización como el instrumento de planeamiento que establece las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística, necesarias para valorar la procedencia de acometer la transformación urbanizadora de terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado.

[24] Cfr. artículo 158.1 Ley 9/2001, que prevé que en caso de haberse obtenido la licencia por silencio o no contener la licencia indicación expresa sobre dichos plazos, se entenderá otorgada bajo la condición legal de la observancia de los de un año para iniciar las obras y tres años para la terminación de éstas.

[25] Cfr. artículo 158.2 Ley 9/2001, que permite a los Ayuntamientos conceder prórrogas de los plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo y para la finalización de las obras, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de su otorgamiento.

[26] Cfr. artículo 138.1.c) Ley 9/2001, que permite la expropiación por incumplimiento de los deberes urbanístico, previa declaración definitiva en vía administrativa de tal incumplimiento; y artículo 162 Ley 9/2001, que permite adoptar el régimen de ejecución sustitutoria una vez transcurrido un año desde la aprobación del PGOU en suelo urbano consolidado y 1 año desde la recepción de la urbanización en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado.

inicial de cumplirlos puedan hacerlo posteriormente, en cuyo caso el cómputo de los plazos volverá a iniciarse a partir del momento en que se encontrasen en disposición de cumplirlos.

Artículo 1.1.7 Conexión entre Registro de Transferencias y Registro de la Propiedad (N-1)

Cuando en ejecución de las previsiones contenidas en el presente Plan General fuese necesaria la realización de actos de transferencia de aprovechamiento, su eficacia exigirá la inscripción tanto en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento como en el Registro de la Propiedad correspondiente.[27]

[27] Cfr. artículo 51.5 RDL 2/2008

CAPÍTULO 1.2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo 1.2.1 Concepto (N-1)

1. Los instrumentos de ordenación tienen por objeto la regulación urbanística del suelo a través de:[28]

a) Instrumentos de planeamiento

b) Instrumentos complementarios

Artículo 1.2.2 Instrumentos de planeamiento (N-1)[29] [30]

1. Tienen la consideración de instrumentos de planeamiento:

a) Los Programas de Actuación Urbanística Planes de Sectorización[31] para el suelo urbanizable no programado/no sectorizado.

b) Los Planes Parciales de Ordenación,[32] para el suelo urbano no consolidado, urbanizable programado/sectorizado y, en desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística/Planes de Sectorización, para el suelo urbanizable no programado/no sectorizado.

c) Los Planes Especiales[33] para el suelo urbano cuando contengan su ordenación detallada, o con los objetivos particulares que en cada caso puedan concurrir, en cualquier clase de suelo. Asimismo para las funciones establecidas en el artículo 50 de la LSCM.

d) Los Estudios de Detalle,[34] cuya función es la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

---

[28] De conformidad con el artículo 32 Ley 9/2001, todo municipio deber contar con Ordenanzas municipales de urbanización, instalaciones, edificación y construcción, sin perjuicio de las Determinaciones Reglamentarias que puedan ser aprobadas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad bajo la cobertura del artículo 31 Ley 9/2001.

[29] Cfr. artículos 30 a 70 Ley 9/2001.

[30] Artículo 1.2.2 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

[31] Hoy Planes de Sectorización, de conformidad con el artículo 44 Ley 9/2001.

[32] De conformidad con el artículo 47 Ley 9/2001, el Plan Parcial desarrolla el PG o el Plan de Sectorización para establecer la ordenación pormenorizada de ámbitos y sectores completos, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable, así como operaciones de reurbanización, reforma, renovación o mejora urbanas en suelo urbano no consolidado, denominándose Planes Parciales de Reforma Interior.

[33] Cfr. artículo 50 Ley 9/2001, que establece como funciones propias de los Planes Especiales la definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución; la conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico-artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico; la conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural; la protección de ambientes, espacios, perspectivas y paisajes urbanos y naturales; y cualesquiera otras que se determinen reglamentariamente.

2. Para todo aquello que afecte al contenido y procedimiento de formulación de los instrumentos de planeamiento, se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.

Artículo 1.2.3 Instrumentos complementarios (N-1)

Los instrumentos de planeamiento podrán ser complementados mediante los siguientes instrumentos y con los fines que seguidamente se señalan:

1. Normas especiales de protección:

Al amparo de lo previsto en el art. 78.3 del RPU, cuando el cumplimiento de los objetivos generales del Plan General en materia de conservación y mejora de edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales no requiera la redacción de Planes Especiales o, en todo caso, como complemento de éstos y de lo regulado al respecto en las presentes Normas Urbanísticas, podrán dictarse Normas especiales de protección, dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas incorporarán, en su caso, los Catálogos de los edificios o elementos afectados.

2. Ordenanzas Especiales:[35]

A los efectos de estas Normas, se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia municipal que regulan aspectos determinados, relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga.

3. Registro de bienes catalogados y de servidumbres:[36]

a) Con fines de control para la redacción y ejecución del planeamiento y de publicidad, se formará un Registro en el que se inscribirán todos los elementos y conjuntos urbanos o naturales del término municipal, que se encuentren sometidos a algún régimen especial de protección o de limitación de uso con trascendencia urbanística.

b) En dicho Registro se incluirán los bienes que figuren en los Catálogos complementarios del Plan General y de los Planes Especiales o Parciales, así como aquellos otros elementos, conjuntos y terrenos que hayan sido objeto de declaraciones reguladas por las legislaciones del patrimonio histórico-artístico y de espacios naturales protegidos, y los que se encuentren afectados por servidumbres o limitaciones de uso especiales de derecho público, en virtud de otros regímenes sectoriales.

---

[34] Cfr. artículo 53 Ley 9/2001, que en una regulación diversa establece como funciones propias de los Estudios de Detalle la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

[35] De conformidad con el artículo 32 Ley 9/2001, todo municipio deber contar con Ordenanzas municipales de urbanización, instalaciones, edificación y construcción, sin perjuicio de las Determinaciones Reglamentarias que puedan ser aprobadas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad bajo la cobertura del artículo 31 Ley 9/2001

[36] Cfr. artículo 55 Ley 9/2001.

c) Cada unidad registrada contendrá los datos precisos para su identificación y localización, con remisión al instrumento de planeamiento, declaración o normativa determinante de su régimen especial.

d) Se inscribirán con carácter provisional los bienes que puedan ser objeto de protección por los planes en tramitación o sus modificaciones, desde el momento de su aprobación inicial, y aquellos otros que hayan de ser objeto de declaraciones reguladas por la legislación del patrimonio histórico-artístico y de espacios naturales protegidos, desde la incoación de los respectivos expedientes. Estas inscripciones se elevarán a definitivas una vez aprobados definitivamente los instrumentos de planeamiento o recaídas las declaraciones oportunas.

e) Anexo al Registro, se llevará una relación de bienes susceptibles de protección que, no estando catalogados o declarados, se estimen de interés a estos efectos por acuerdo del Ayuntamiento adoptado de oficio o a propuesta de otros organismos, entidades o particulares interesados, de conformidad con lo previsto en el art. 87.3 del RPU.

f) El Registro estará sujeto al mismo régimen de publicidad que el planeamiento urbanístico conforme a las presentes Normas.

4. Catálogos complementarios de planeamiento:[37]

a) Cuando los Planes Especiales o los Planes Parciales contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o, en general, especial protección de edificios, monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes concretos, éstos se relacionarán en el correspondiente Catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con el Plan.

b) Los Catálogos registrarán los datos necesarios, literales y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

[37] Cfr. artículo 55 Ley 9/2001.

CAPÍTULO 1.3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 1.3.1 Modos de gestión (N-1)

1. La gestión de las determinaciones urbanísticas contenidas en el presente Plan General se podrán realizar:[38]

   a) Mediante la previa delimitación de unidades de ejecución, tanto para el suelo urbano como para el urbanizable, cuyo desarrollo se realizará de acuerdo con las disposiciones reguladoras del sistema de actuación en cada caso elegido.[39]

      Las unidades de ejecución podrán ser discontinuas.[40] En suelo urbanizable programado,[41] todos los terrenos salvo los sistemas generales, en su caso, quedarán incluidos en unidades de ejecución.[42]

   b) Mediante actuaciones asistemáticas en suelo urbano de conformidad con lo dispuesto en los arts. 185 a 198 de la LS.[43]

   c) Mediante actuaciones aisladas en suelo urbano para la obtención de terrenos dotacionales por expropiación forzosa, sin perjuicio de la posibilidad de su obtención por transferencia de aprovechamiento antes de la iniciación del procedimiento expropiatorio.[44]

   d) En los ámbitos de planeamiento incorporado, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones contenidas en los mismos, las cuales son asumidas parcial o totalmente por el presente Plan.

Artículo 1.3.2 Delimitación de áreas de reparto (N-1)

1. El presente Plan General delimita en el suelo urbano y en el urbanizable programado áreas de reparto para la distribución equitativa de los beneficios y cargas que en él, o en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan, se establecen.[45]

2. En la delimitación de las áreas de reparto en suelo urbano se incluyen, en su caso, los terrenos destinados a sistemas generales.

---

[38] Cfr. artículo 79 Ley 9/2001.

[39] Cfr. artículo 79.2 Ley 9/2001 respecto de las actuaciones integradas.

[40] Cfr. artículo 99.2.a) Ley 9/2001.

[41] Hoy suelo urbanizable sectorizado a tenor del artículo 15.2.a) Ley 9/2001.

[42] Cfr. artículo 79.3.a), 91 y 94 Ley 9/2001 respecto a la gestión de los terrenos destinados a redes públicos mediante actuaciones integradas o mediante expropiación.

[43] Los artículos 185 a 198 TRLS 92 fueron declarados inconstitucionales por su carácter supletorio por la sentencia del TC 61/1997, de 20 de marzo. Cfr. artículo 79.3.c) Ley 9/2001.

[44] Cfr. artículos 92, 93 y 94 Ley 9/2001, relativos a la ocupación directa, permuta forzosa y expropiación forzosa como medios alternativos a la gestión integrada para la obtención de terrenos dotacionales.

[45] De conformidad con los artículos 84 y 85 Ley 9/2001, las áreas de reparto sólo se proyectan sobre suelo urbanizable, mientras que el suelo urbano, de conformidad con el artículo 37 Ley 9/2001, se divide en áreas homogéneas, delimitándose dentro del suelo urbano no consolidado ámbitos de actuación.

3. En suelo urbanizable programado, los sectores cuyo planeamiento parcial deba aprobarse en un mismo cuatrienio y los sistemas generales adscritos en aquéllos para su gestión, integran una sola área de reparto.[46]

4. En suelo urbanizable no programado, los ámbitos de cada Programa de Actuación Urbanística con los sistemas generales adscritos en el sector o sectores que se delimiten, integrarán una sola área de reparto.[47]

5. En los ámbitos de planeamiento incorporado, específico o remitido, salvo determinación expresa en los mismos, o en alguno de los documentos del Plan General, cualquiera que sea la clase de suelo, cada uno de ellos constituye un área de reparto independiente.

Artículo 1.3.3 Delimitación de unidades de ejecución (N-1)

1. La ejecución del presente Plan General, salvo los supuestos de actuaciones asistemáticas en suelo urbano, se realizará mediante las unidades de ejecución que se delimiten dentro de las respectivas áreas de reparto[48] para el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.[49]

2. La delimitación de las unidades de ejecución se podrá contener en los instrumentos de planeamiento correspondientes, según la clase de suelo de que se trate, sujetándose al procedimiento de formulación de los mismos, o bien realizarse con posterioridad, con arreglo al procedimiento regulado entre otros, por los arts. 146.2 de la LS y 38.1 del RGU.[50]

---

[46] Cfr. artículo 84.2 Ley 9/2001, que impone que todo el suelo urbanizable sectorizado clasificado por el PG, integrado tanto por los sectores como por los suelos destinados a redes públicas exteriores a los mismos, conformarán una única área de reparto.

[47] Cfr. artículo 84.4 Ley 9/2001, donde se precisa que al delimitar sectores en suelo urbanizable no sectorizado, el aprovechamiento unitario que establezca el Plan de Sectorización será el del área de reparto delimitada por el PG para el suelo urbanizable sectorizado.

[48] El suelo urbano, de conformidad con el artículo 37 Ley 9/2001, se divide en áreas homogéneas, delimitándose dentro del suelo urbano no consolidado ámbitos de actuación.

[49] Cfr. artículo 98 Ley 9/2001.

[50] El artículo 146 TRLS 92 fue declarado inconstitucional dado su carácter supletorio por la sentencia del TC 61/1997, de 20 de marzo. Cfr. artículo 100 Ley 9/2001, donde se establece que la delimitación se contendrá en el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada o, en caso contrario, se acordará por los municipios, de oficio o a instancia de parte interesada, previos los trámites de aprobación inicial, notificación personal a los propietarios y titulares de derechos afectados e información pública por veinte días y publicación en el BOCM de la resolución de aprobación definitiva.

El Acuerdo de la CSPG nº 4, de 11.12.1997, estableció lo siguiente:

"La unidades de ejecución contenidas en/o constitutivas de los ámbitos de ordenación en suelo urbano APIs, APEs y APRs, han sido delimitadas por el propio PG y no resulta necesario acto formal de delimitación posterior. La modificación de las unidades de ejecución deberá ajustarse al procedimiento regulado por el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística y el artículo 81.4 de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid (actualmente, artículo 100.2 de la Ley 9/2001). No será necesaria la modificación de la unidad de ejecución delimitada por el PG, cuando sin alterar sus límites no coinciden la superficie real y la establecida por la ficha del ámbito correspondiente del PG".

Artículo 1.3.4 Sistemas de actuación (N-1)

1. La gestión del planeamiento mediante las unidades de ejecución que se delimiten, se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por la legislación urbanística: compensación, cooperación, ejecución forzosa, expropiación, o bien de acuerdo con los convenios suscritos o que en ejecución del Plan General puedan llegar a suscribirse.[51]

2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y cuando este no lo indicase lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurran en cada caso.[52]

3. La elección del sistema de actuación, cuando no se contenga en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, de acuerdo con los requisitos y procedimientos legalmente previstos.[53] Idéntico procedimiento se seguirá cuando se trate de la modificación de un sistema de actuación previamente elegido.[54]

[51] Cfr. artículos 101.2, 244.b) y 246 Ley 9/2001.

[52] Cfr. artículo 102 Ley 9/2001.

[53] Cfr. artículos 99.1.b) y 101.1 Ley 9/2001.

[54] Cfr. artículo 103 Ley 9/2001 respecto a la sustitución del sistema de compensación conforme al que deba desarrollarse o esté desarrollándose la ejecución del planeamiento por un sistema de ejecución pública acordada de oficio por la administración municipal, y artículos 125 y siguientes Ley 9/2001, que regulan el sistema de ejecución forzosa por incumplimiento de los deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de compensación.

CAPÍTULO 1.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Sección Primera. Disposiciones generales

Artículo 1.4.1 Clases de proyectos (N-2)

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos,[55] los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:
    a) De urbanización
    b) De obras ordinarias de urbanización
    c) De edificación
    d) Otras actuaciones urbanísticas
    e) De instalación de actividades

Artículo 1.4.2 Condiciones urbanísticas de los proyectos técnicos (N-2)[56]

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, será necesario un proyecto técnico suscrito por técnico o técnicos competentes,[57] visado por el Colegio Oficial correspondiente, con el contenido y detalle que requiera su objeto, ajustados a las prescripciones establecidas en estas NN.UU. y demás disposiciones de aplicación.

2. En la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico,[58] se determina la documentación correspondiente a las distintas clases de proyectos y se especifican aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica, requieran la presentación de documentación simplificada, así como aquellos que por su escasa entidad, puedan acometerse por simple comunicación al Ayuntamiento.

3. El proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ella como condición material de la misma. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las actuaciones autorizadas, requerirán aprobación municipal, salvo cuando se trate de meras especificaciones constructivas.

4. En todos los casos deberá justificarse que el proyecto se ajusta a las disposiciones reguladas en la Ley 8/1993 de la CM, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

---

[55] Cfr. artículo 80 Ley 9/2001.

[56] Véase también el Código Técnico de la Edificación

[57] Cfr. artículos 80.2.b), 153 y 154 Ley 9/2001, y artículos 4 y 7 Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación.

[58] La referencia debe entenderse realizada a la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas. La actual OMTLU contempla el Acto Comunicado como un tipo de Licencia Urbanística y no como una simple comunicación al Ayuntamiento.

Sección Segunda. Proyectos de urbanización

Artículo 1.4.3 Definición y características generales (N-2)

1. Los proyectos de urbanización[59] son aquellos instrumentos técnicos que tienen por objeto detallar y programar, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos de su autor, las obras de urbanización para llevar a la práctica todas las determinaciones previstas en este Plan General para el suelo urbano y cuyo desarrollo se realiza a través de unidades de ejecución.

   También tendrán la consideración de Proyecto de Urbanización aquellos que se redacten para la ejecución integral de todas las determinaciones que se contengan en los Planes Parciales, Planes Especiales y, en su caso, de los Estudios de Detalle en relación con las determinaciones correspondientes a espacios públicos.

2. Los Proyectos de Urbanización contendrán todas las obras de urbanización, o solamente algunas de ellas, cuando las mismas constituyan todas las que estuviesen previstas en el instrumento de planeamiento que dichos proyectos desarrollen y ejecuten.[60]

3. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación, ni podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. Cuando las adaptaciones supongan alteración que desvirtúe las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo afectado, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del planeamiento.[61][62]

4. En desarrollo de las presentes Normas, el Ayuntamiento aprobará en el plazo máximo de un año, a contar desde la fecha de entrada en vigor del Plan General, un Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización.[63]

---

[59] Cfr. artículo 80.1 Ley 9/2001.

[60] Cfr. artículos 80.2.a) y 97 Ley 9/2001.

[61] Aach

[62] Cfr. artículo 80.2.a) Ley 9/2001.

[63] Cfr. artículo 32.3 Ley 9/2001, que exige a los Ayuntamiento la elaboración de una Ordenanza municipal de urbanización que regule todos los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, recepción y mantenimiento de obras y servicios de urbanización, así como normas para el control de calidad de la ejecución, pudiendo incluir criterios morfológicos y estéticos que deban respetarse en los proyectos.

Artículo 1.4.4 Urbanización y edificación simultánea (N-2)[64]

1. La urbanización y edificación simultánea de unidades de ejecución, se regulará por lo establecido en el RGU,[65] así como por lo establecido en el apartado siguiente en cuanto a la relación de obras correspondientes a la urbanización básica.

2. A los efectos de lo establecido en los art. 41 y 42 del RGU sobre urbanización y edificación simultánea, no se podrá conceder licencia de edificación hasta que, al menos, en la unidad de ejecución correspondiente esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos:

   a) Explanación

   b) Saneamiento

   c) Encintado de aceras y base del firme de calzada

   d) Cruces de calzadas de los servicios

   e) Galerías de servicios

   f) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos

   Tendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el proyecto de urbanización.

   El resto de servicios urbanos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación

Sección Tercera. Proyectos de obras ordinarias de urbanización.

Artículo 1.4.5 Definición (N-2)

1. Son aquellos proyectos técnicos[66] que tienen por objeto:

---

[64] Este artículo (urbanización y edificación simultánea) debe interpretarse a la vista del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU), de la siguiente forma (Acuerdo de la CSPG nº 35 de 16.04.1998):

1º Con carácter general, se podrá conceder licencia de edificación cuando en toda la unidad de ejecución correspondiente esté ejecutada al menos la urbanización básica, y ésta integrada por los elementos de urbanización expresamente referidos.

2º Con carácter excepcional, a fin de poder resolver situaciones singulares, se podrá conceder licencia de edificación en ámbitos inferiores a la unidad de ejecución cuando por extensión del concepto establecido en el artículo 180.2 del RGU constituyan una "unidad funcional directamente utilizable" y siempre que se garantice la urbanización de toda la unidad de ejecución y se cumplan las condiciones contempladas en el artículo 41 del RGU referidas a al totalidad de la unidad funcional.

[65] Cfr. artículos 20.3 y 23, en relación con artículo 19.3.a), de la Ley 9/2001, que permiten la edificación simultánea a la ejecución de las obras de urbanización cuando medie asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente y la edificación y de formalización, en su caso, de la cesión de superficie de vial asimismo pendiente, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, la materialización, en su caso, de la cesión y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.

[66] No se trata de las obras públicas ordinarias reguladas en el artículo 130 Ley 9/2001, sino de la ejecución de redes públicas a través de una actuación aislada en los términos del artículo 79.3.a) Ley 9/2001. Se refieren tales Proyectos,

a) La ejecución de los sistemas generales.

b) La ejecución por la administración de las obras no incluidas en unidades de ejecución, estén o no previstas en el planeamiento.

c) La adaptación de la vía pública.

Sección Cuarta. Proyectos de Edificación

Artículo 1.4.6 Definición (N-2)[67]

Se entiende como Proyecto de Edificación,[68] aquél que contiene todas las determinaciones generales y particulares que se fijan en los Títulos 4, 6, 7 y 8 de estas Normas Urbanísticas, y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

Artículo 1.4.7 Clases de obras de edificación (N-2)

1. Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:
   a) Obras en los edificios
   b) Obras de demolición
   c) Obras de nueva edificación

Artículo 1.4.8 Obras en los edificios (N-2)[69]

1. Son aquéllas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual.

2. A efectos de estas Normas y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obra, se define como morfología de un edificio o características morfológicas, la composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas. Asimismo, se entenderá que la envolvente de un edificio está constituida por todas sus fachadas y cubiertas según se definen en el art. 6.3.6, excluidas aquéllas que delimitan patios cerrados con superficie inferior al cincuenta por ciento (50%) de la exigida para ellos por la normativa del Plan General.

3. Se incluyen, dentro de las obras en los edificios, los siguientes tipos, que podrán presentarse individualmente o asociados entre sí:

---

por tanto, a aquellos proyectos de urbanización que no tienen por objeto ejecutar las determinaciones de planeamiento en régimen de actuaciones integradas o en actuaciones aisladas.

[67] Véase también el Código Técnico de la Edificación

[68] Cfr. artículos 80.3, 154 y 155 Ley 9/2001, y artículos 4 y 7 Ley 38/1999.

[69] Véase también el Código Técnico de la Edificación

a) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Dicha situación o estado original se encontrará suficientemente documentado. Podrá comprender, asimismo, las obras complementarias que coadyuven a dicho fin.

   La reposición o reproducción de las condiciones originales en relación a las necesidades del uso a que fuera destinado el edificio, podrán incluir, si procede, la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, a fin de asegurar la estabilidad y funcionalidad de aquél o parte del mismo, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original.

   Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas y cubiertas de los edificios; la recuperación de cornisas y aleros suprimidos en intervenciones anteriores; la reposición de molduras y ornamentos eliminados en fachadas; así como la recuperación de las disposiciones y ritmos originales de los huecos de éstas y de los revocos de las fachadas y la eliminación de falsos techos y otros añadidos.

b) Obras de conservación: Son aquéllas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución. Se incluirán en este tipo, entre otras, las de reposición de instalaciones, el cuidado de cornisas, salientes y vuelos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, la reparación de cubiertas, y la sustitución de solados, yesos y pinturas interiores.

c) Obras de consolidación: Son aquéllas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

d) Obras de rehabilitación: Serán consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, y modifiquen su distribución y/o alteren sus características morfológicas y distribución interna. Comprendidas dentro de la rehabilitación se encuentran:

   i) Obras de acondicionamiento: Son aquéllas que mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interior, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes sin intervenir sobre las características morfológicas o estructura portante, ni alterar la envolvente del edificio.

      Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes, siempre que así lo contemple la normativa específica de aplicación.

      Cuando las obras afectan a un local, locales o viviendas del edificio, que individualmente o en su conjunto no superen el veinticinco por ciento (25%) de la superficie del edificio, la intervención tendrá el carácter de puntual.

   ii) Obras de reestructuración: Son aquéllas que afectan a sus condiciones morfológicas, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes, y pueden ser:

- Reestructuración puntual: Aquellas obras en las que se realicen pequeñas modificaciones estructurales para posibilitar:
  - Cambios en la distribución mediante la apertura puntual de huecos de paso en muros.
  - La adecuación a la normativa contra incendios o a la de accesibilidad y supresión de barreras mediante la construcción de pasos, rampas, escaleras y vías de evacuación.
  - El cumplimiento de la normativa contra incendios mediante la construcción de pasos y vías de evacuación.
  - La instalación de ascensores y construcción de escaleras privadas de comunicación entre pisos.
  - Sustitución parcial de forjados, pudiendo introducirse modificaciones de nivel en zonas localizadas.

- Reestructuración parcial: Aquellas obras que incluyen alguno de los siguientes tipos:
  - Construcción de entreplantas.
  - Cubrición y forjado de patios cerrados de dimensiones inferiores al cincuenta por ciento (50%) de las establecidas en la norma de aplicación.
  - Demolición y nueva construcción de núcleos de comunicación vertical.
  - Apertura de los patios mínimos, recogidos en los Planos de Análisis de la Edificación en los edificios, incluidos dentro del APE 00.01.
  - Apertura de patios o incremento del espacio libre de parcela, de acuerdo con las dimensiones establecidas por la norma zonal de aplicación para edificios no catalogados.

  La ejecución de estas obras queda siempre condicionada al cumplimiento de las condiciones específicas de catalogación, no pudiendo sobrepasarse la edificabilidad máxima permitida cuando se ejecuten obras que supongan incremento de la superficie construida.

- Reestructuración general: Tendrán este carácter todas aquellas obras en los edificios que excedan de lo anteriormente expuesto, siendo consideradas de reestructuración total en el caso de vaciado del edificio con mantenimiento de fachada recayente a vía o a espacio libre de uso público.

  Las obras de reestructuración general y total se someterán a las condiciones de obra de nueva edificación.

e) Obras exteriores: Son las obras que afectan, de forma puntual o limitada, a las fachadas y cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar a la volumetría. Comprende la modificación de huecos, ritmos, tratamientos o materiales, la sustitución de los elementos de cierre o sus materiales, la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates.

f) Obras de reconfiguración: Son aquéllas que, sin alterar cuantitativamente el volumen de un edificio, lo modifican en su disposición, con pequeñas intervenciones, que tendrán como finalidad principal la de eliminar impactos negativos existentes. Se consideran obras de reconfiguración, entre otras, la modificación de trazados inadecuados de cubierta por reorganización de sus faldones, la regularización de áticos, buhardillas y cuartos de maquinaria, la supresión de limas y compensación de la supresión de cuerpos añadidos en patios mediante la utilización de espacios existentes bajo cubiertas.

No podrán afectar a un volumen superior al del diez por ciento (10%) del total del inmueble o edificio.

Artículo 1.4.9 Obras de demolición (N-2)

1. Son aquéllas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo por lo que se dividen en:

a) Demolición total: Cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.

b) Demolición parcial: Cuando solamente se elimine parte de una edificación.

Artículo 1.4.10 Obras de nueva edificación (N-2)[70]

1. Comprenden los siguientes tipos de obra:

a) Obras de sustitución: Son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.

b) Obras de nueva planta: Son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.

c) Obras de ampliación: Son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos.

d) Obras especiales: Son aquellas obras de características particulares que sólo se pueden realizar en el caso de que sean exigidas por la propia normativa aplicable, estableciéndose dos grupos:

i) Obras de reconstrucción: Son las que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente sus características morfológicas. Solo se contemplan este tipo de obras en edificios sometidos a algún régimen de protección que las exija, quedando exentas del cumplimiento de las condiciones de nueva planta que las imposibiliten, aunque no de las de seguridad.

ii) Obras de recuperación tipológica: Son aquellas obras de nueva edificación que deben realizarse de acuerdo con un modelo tipológico preestablecido por el

[70] Véase también el Código Técnico de la Edificación

planeamiento. Estas obras vendrán impuestas en la normativa correspondiente, según casos específicos.

Sección Quinta. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas

Artículo 1.4.11 Definición y clases (N-2)

A los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores.

Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

1. Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprenden este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

   a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

   b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

   c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos, así como de los espacios interpuestos contemplados en el art. 6.2.10.

   d) Cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

   e) Instalaciones ligeras de carácter fijo, propias de los servicios públicos o, actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

   f) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

   g) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

   h) Instalaciones exteriores, propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

   i) Vertederos de residuos o escombros.

   j) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

   k) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

   l) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas, teleféricos, u otros montajes e instalaciones sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

2. Actuaciones provisionales: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y a título enunciativo las siguientes:

a) Vallados de obras y solares

b) Sondeos de terrenos

c) Apertura de zanjas y calas

d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos

e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre

f) Implantación de casetas prefabricadas o desmontables y similares

g) Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes

Artículo 1.4.12 Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas (N-2)

Los proyectos a que se refiere esta sección[71] se atendrán, a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a los contenidos de estas Normas, y a las especiales que se dispongan en la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico prevista en el art. 2.1.2.

Sección Sexta. Proyectos de instalación de actividades

Artículo 1.4.13 Definición (N-2)

Se entienden por proyectos de instalación de actividades aquéllos documentos técnicos que, de acuerdo con lo regulado en las presentes Normas Urbanísticas y demás disposiciones aplicables, contienen las determinaciones suficientes para resolver la instalación de la actividad, en las condiciones que garanticen el cumplimiento de las exigencias urbanísticas, medioambientales o de seguridad precisas para su correcto funcionamiento.[72]

[71] La referencia debe entenderse realizada a la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas.

[72] Cfr. artículos 80.3 y 155 Ley 9/2001.

TÍTULO 2. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO, E INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

CAPÍTULO 2.1. LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 2.1.1 Actuaciones sujetas a licencia (N-1)[73]

Están sujetos a licencia urbanística, en los términos que se establezcan en la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico,[74] todos aquéllos actos recogidos en el art. 242 de la LS,[75] así como en la legislación autonómica[76] y, en general, cualquier actuación sobre el suelo, vuelo o el subsuelo regulado en este Plan y que no se excluya expresamente de la necesidad de licencia.

Artículo 2.1.2 Procedimiento y régimen jurídico de las licencias (N-2)

1. El procedimiento y régimen jurídico de las licencias urbanísticas de toda clase será objeto de regulación detallada por la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico,[77] dictada en desarrollo de las presentes Normas, de conformidad con la vigente legislación estatal y autonómica de Madrid,[78] y de acuerdo con los criterios de estructuración territorial del Ayuntamiento de Madrid. Dicha ordenanza adaptará su articulado en materia de disciplina urbanística a la legislación aplicable.

2. La Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, que regule los procedimientos y régimen jurídico de las licencias urbanísticas, tendrá la consideración de ordenanza especial en materia de procedimiento, y los en ella establecidos no podrán ser alterados por ninguna ordenanza sectorial sin que, previa o simultáneamente, se modifique aquélla y, en todo caso, respetando lo establecido en este Plan.

---

[73] Véase la Instrucción 1/2010, de 08.01.2010, de la Coordinadora General de Urbanismo relativa a los criterios urbanísticos aplicables para la implantación de Embajadas y Oficinas Consulares. BOAM 23.03.2010 nº 6128. Se transcribe completa, a efectos informativos, al final de estas Normas Urbanísticas.

[74] La referencia debe entenderse realizada a la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas.

[75] La referencia debe entenderse realizada al artículo 8 del RDL 2/2008.

[76] Cfr. artículo 151 Ley 9/2001.

[77] La referencia debe entenderse realizada a la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas.

[78] Cfr. artículos 153 a 157 Ley 9/2001.

CAPÍTULO 2.2. DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

Sección Primera. Deberes de uso

Artículo 2.2.1 Destino de los terrenos y construcciones (N-1)

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el Plan.[79]

Artículo 2.2.2 Determinación del uso de los terrenos y construcciones (N-1)

El uso de los terrenos y construcciones vendrá determinado en el Plano de Ordenación correspondiente a los planeamientos de las distintas clases y categorías de suelo.

Artículo 2.2.3 El régimen de los usos (N-1)[80]

1. El régimen de los usos vendrá determinado:[81]

    a) En el suelo urbano, por las normas zonales, o por las áreas de planeamiento incorporado, específico y remitido.

    b) En suelo urbanizable programado, por los Planes Parciales.

    c) En suelo urbanizable no programado, por los Programas de Actuación Urbanística y, en su caso, por los Planes Parciales correspondientes.

---

[79] Cfr. artículo 9.1 del RDL 2/2008 y artículos 9.4 y 12.a) Ley 9/2001.

[80] En relación con este artículo es preciso conocer:

1º El Acuerdo de la CSPG nº 304, de 22.03.2007 relativo a transformación a viviendas de locales situados en planta baja de edificios residenciales de vivienda colectiva ubicados en el Área de Planeamiento Incorporado 19.02 "Anillo Verde de Vicálvaro" y que establece:

"Primero. En la manzana central (manzana nº 7) del desarrollo en vivienda colectiva del Área de Planeamiento Incorporado 19.02 "Anillo Verde de Vicálvaro", regulada por la ordenanza RC-1 del Plan Parcial incorporado en dicho Área de Planeamiento Incorporado, no es admisible la transformación de locales en viviendas.

Segundo. En las restantes manzanas residenciales de vivienda colectiva del Área de Planeamiento Incorporado 19.02 "Anillo Verde de Vicálvaro", reguladas por la Ordenanza RC-2 del Plan Parcial incorporado en dicho Área de Planeamiento Incorporado (manzanas 1, 6, 10 y 15), no es admisible la transformación en viviendas de los locales con frente a la C/ Villablanca."

2º La sentencia del TSJM, que ya es firme y que establece:

"Desestimar la excepción de falta de capacidad de la sociedad recurrente alegada por el Ayuntamiento de Madrid y, entrando a conocer a fondo del asunto, estimar el recurso contencioso administrativo interpuesto por la compañía mercantil … contra el acuerdo de la Comisión de Seguimiento del PGOUM, adoptado en sesión de 22.03.2007, sobre transformación a viviendas de locales situados en planta baja de edificios residenciales de vivienda colectiva ubicados en el Área de Planeamiento Incorporado 19.02 "Anillo Verde de Vicálvaro", anulado parcialmente el acuerdo impugnado en el punto en que impide transformar en viviendas los locales situados en las manzanas 1, 6, 10 y 15 de API 19.02 "Anillo Verde de Vicálvaro", reguladas pro al Ordenanza Residencia Colectiva Grado 2º del Plan Parcial…"

[81] De conformidad con el artículo 35 Ley 9/2001, en suelo no urbanizable por el PG, al tener carácter estructurante, y en el resto de suelos, por el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada.

d) En suelo no urbanizable, por las presentes Normas, salvo que existiese planeamiento especial con regulación al respecto.

En cualquier caso, por la legislación directamente aplicable.

2. En su defecto, por las disposiciones generales sobre los usos contenidas en las presentes Normas.

Sección Segunda. Deberes de conservación

Artículo 2.2.4 El deber de conservación (N-1)

1. Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.[82]

2. Para la conservación y rehabilitación de los elementos sometidos a algún régimen de protección se estará a lo dispuesto en el Título 4 y en la legislación aplicable.

Artículo 2.2.5 Contenido del deber de conservación (N-2)

1. Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el art. 21 de la LS:[83]

   a) Las actuaciones que tengan por objeto mantener los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones en estado de seguridad, salubridad y ornato público. En tales actuaciones se incluirán, en todo caso, las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

   b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, y siempre que el mismo no se encuentre en situación de fuera de ordenación absoluta, regulada en el art. 2.3.2, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y/o salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

2. En tanto la urbanización no sea recibida definitivamente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos, serán de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquélla o, en su caso, corresponderá a los adquirientes de los terrenos.[84]

3. El mantenimiento y conservación de los espacios privados interpuestos regulados en el art. 6.2.10 corresponderá a los propietarios de las parcelas colindantes a las que queden vinculados.

---

[82] Cfr. artículos 9.1 del RDL 2/2008, y 12.h), y 168 Ley 9/2001.

[83] La referencia debe entenderse realizada al artículo 9 RDL 2/2008. Cfr. artículo 168.2 Ley 9/2001.

[84] Cfr. artículo 135 Ley 9/2001 respecto a la recepción expresa o tácita de las obras de urbanización.

Artículo 2.2.6 Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato (N-2)[85]

1. En urbanizaciones cuyo mantenimiento y conservación corresponda a los propietarios, éstos serán responsables del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento, así como de las calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.[86]

2. En construcciones:

    a) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse, en sus cerramientos y cubiertas estancas, al paso del agua, contar con la protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse, asimismo, los materiales de revestimiento de fachadas, cubiertas y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

    b) Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores o animales vagabundos que puedan ser causa de infecciones o peligro para las personas. Conservarán en buen estado de funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

    c) Condiciones de ornato: La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

3. Las condiciones señaladas en el apartado a) del número precedente, serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

4. En solares:

    a) Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en las presentes Normas, en particular en su art. 6.10.17.

    b) Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos, desniveles, así como todo tipo de elementos que puedan ser causa de accidentes.

    c) Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio. Desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada. Sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.

---

[85] Véase también el Código Técnico de la Edificación

[86] Cfr. artículos 136 y 137 Ley 9/2001 relativos a la figura de las entidades de conservación como entidades de Derecho Pública encargadas de la conservación de las obras de urbanización cuando así lo disponga el instrumento de planeamiento o el instrumento que defina las condiciones del sistema de ejecución.

No podrá ejercerse en los solares ningún tipo de uso, ni provisional ni permanente, ni realizarse ninguna construcción, en tanto no se otorgue la licencia correspondiente.

Artículo 2.2.7 Destino provisional de solares (N-2)

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar,[87] hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrá autorizarse, con carácter provisional, los usos de carácter público que se indican a continuación:
   a) De descanso y estancia de personas
   b) De recreo para la infancia
   c) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable
2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso.
3. El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en los apartados anteriores. Al efecto de los usos de recreo y expansión allí señalados, se podrán situar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales de tipo similar.
4. La dedicación de un solar a estos usos provisionales no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.
5. Tales usos e instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, y la autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

[87] Cfr. artículos 6.d) y 8.b) RDL 2/2008; 14.1.a) Ley 9/2001, y 40 del RD3288/1978, respecto del concepto de solar.

CAPÍTULO 2.3. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

Sección Primera. Edificios fuera de ordenación

Artículo 2.3.1 Edificios fuera de ordenación (N-1)

Los edificios existentes erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenación.[88]

Artículo 2.3.2 Clases de situaciones de fuera de ordenación (N-2)

1. El presente Plan General, a los efectos de determinar el régimen de obras permisible, diferencia dos grados para la situación de fuera de ordenación:

    a) Fuera de ordenación absoluta: Que tendrá lugar en aquellos edificios que ocupen suelo afecto a dotaciones públicas, de carácter general o local, disconformes con las mismas.

    Se excluyen de este supuesto los edificios para los que el planeamiento urbanístico establece una alineación remitida para sustitución o reconstrucción de acuerdo con el art. 6.3.4.e), que se someten al régimen de los edificios en situación de fuera de ordenación relativa.

    b) Fuera de ordenación relativa: Que tendrá lugar en aquellos edificios en los que la disconformidad se produce por causas distintas de las señaladas en el apartado a) precedente.

---

[88] Acuerdo de la CSPG nº 87 de 17.12.1998: régimen aplicable a las situaciones resultantes de infracciones urbanísticas prescritas:

1º El régimen previsto en los artículos 2.3.1 a 2.3.3 de las NNUU. para los edificios fuera de ordenación es aplicable, exclusivamente, a los edificios existentes, esto es, a los construidos, en construcción o pendientes de construir con licencia otorgada de acuerdo con planeamientos anteriores al presente PG, según la definición establecida por el artículo 6.6.18 a) de las NNUU. Por consiguiente, dicho régimen no es de aplicación a situaciones resultantes de infracciones urbanísticas prescritas.

De conformidad con la interpretación jurisprudencial, el régimen jurídico aplicable a las obras ilegales con infracción prescrita es, actualmente, el contenido en el artículo 60.2 del texto Refundido de la ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 9.04.1976.

2º En cuanto a los usos que puedan implantarse en estos espacios, se ratifica el criterio mantenido en el acuerdo 109, de fecha 14.03.1995, del Grupo Técnico de Asesoramiento para la aplicación del anterior PGOUM. Consecuentemente, en estos espacios podrá concederse licencia de instalación de actividades para aquéllas que pertenezcan a usos, clases, categorías y tipos que sean admitidos por el planeamiento vigente en ese emplazamiento y situación, siempre que las obras para la adecuación de la actividad prevista estén dentro de las indicadas en el párrafo segundo del anterior apartado primero y se cumplan las condiciones de seguridad, salubridad y medioambientales que estén establecidas reglamentariamente.

(*La situación de fuera de ordenación se regula en el artículo 64.b) de la Ley 9/2001). Según este artículo, el propio Plan podrá regular ambas situaciones. El PGOUM lo hace, pero sin especificar las obras admisibles en situaciones de infracción prescrita, por lo que se puede considerar vigente este acuerdo interpretativo)*

Artículo 2.3.3 Régimen de obras y de usos en los edificios en situación de fuera de ordenación (N-2)[89]

1. En los edificios existentes en situación de fuera de ordenación absoluta:[90]

---

[89] 1) Véase Acuerdo de la CSPG nº 87, de 17.12.1998, transcrito en nota al artículo 2.3.1.

2) El Acuerdo de la CSPG nº 164 de 2.11.2000: Interpretación del artículo 2.3.3 de las NNUU: régimen de fuera de ordenación aplicable a edificios incluidos en Áreas de Planeamiento Remitido (APR), establece:

1º. Los edificios situados en Áreas de Planeamiento Remitido (APR), estarán:

a) En situación de fuera de ordenación absoluta cuando ocupen suelo afecto a dotaciones públicas y que dichas dotaciones sean determinaciones vinculantes de la ficha del APR.

b) En situación de fuera de ordenación relativa en los demás casos.

2º. Régimen de obras:

a) Obras en edificios en situación de fuera de ordenación absoluta (que ocupen suelo afecto a dotaciones públicas, y que dichas dotaciones sean determinaciones vinculantes de la ficha del APR): son autorizables las obras en los términos del Acuerdo adoptado por la CSPG de fecha 27.05.1999, esto es, obras que tengan carácter provisional por su propia naturaleza y así lo acredite el solicitante de la licencia, con la única precisión de que no es posible otorgar las obras a que se refiere el n° 3 del artículo 60 TRLS 76.

b) Obras en edificios en situación de fuera de ordenación relativa: son autorizables las obras a que se refiere la letra b) del número 1 del artículo 2.3.3 de las NNUU del PG en el segundo inciso.

3º. Régimen de los usos:

a) Usos en edificios en situación de fuera de ordenación absoluta:

a. 1. Si el régimen de usos del APR está regulado: será de aplicación el régimen de usos de la situación de fuera de ordenación absoluta, en los términos del Acuerdo adoptado por la CSPG de fecha 27.05.1999 en relación con la implantación de actividades en edificios en situación de fuera de ordenación absoluta.

a.2. Si el régimen de usos no está regulado: será igualmente aplicable el referido acuerdo con las siguientes precisiones:

1º. El régimen de usos aplicable será el del planeamiento antecedente.

2°. Será de aplicación lo dispuesto en el número 5 del artículo 3.2.7 de las NNUU del PG.

b) Usos en edificios en situación de fuera de ordenación relativa:

b. 1. Si el régimen de los usos está regulado: será de aplicación el régimen de usos establecido para los edificios en situación de fuera de ordenación relativa.

b.2. Si el régimen de usos no ha sido regulado: será de aplicación el mismo régimen que para los edificios en situación de fuera de ordenación absoluta.

[90] 1) Acuerdo de la CSPG nº 110 de 27.05.1999: Posibilidad de autorizar provisionalmente actividades en edificio en situación de fuera de ordenación absoluta, de acuerdo con el artículo 58.2 del texto refundido de la Ley del Suelo de 1976: (*Recuérdese que la situación de fuera de ordenación se regula ahora en el artículo 64.b) de la Ley 9/2001, que, sin embargo, no establece las obras admisibles en esa situación, por lo que se puede considerarse vigente este acuerdo interpretativo)*

"Los edificios en situación de fuera de ordenación absoluta se regirán por lo dispuesto en el apartado uno del artículo 2.3.3 de las NNUU. No obstante, se podrán implantar actividades con arreglo a las siguientes reglas:

1ª Se podrán autorizar usos y obras provisionales, en virtud del artículo 58.2 del RDL 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en edificios en situación de fuera de ordenación absoluta, siempre que:

a) Los usos que se pretendan implantar sean compatibles con la norma zonal aplicable.

b) Las obras tengan carácter provisional por su propia naturaleza y así lo acredite el solicitante de la licencia. No obstante, se podrán realizar obras parciales y circunstanciales de consolidación si no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince días.

2ª El procedimiento para este tipo de licencias tendrá las especialidades siguientes:

a) Los edificios que se encuentren en situación de fuera de ordenación absoluta se sujetarán al régimen de obras directamente dispuesto en la Ley, no estableciéndose régimen alternativo alguno en el presente Plan General, si bien se podrán admitir obras destinadas exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en estas Normas o en normativas sectoriales aplicables, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.

b) El régimen dispuesto en el apartado precedente será aplicable desde la aprobación definitiva del Plan General, incluso para aquellos ámbitos pendientes de desarrollo de planeamiento, siempre que la disconformidad resulte de determinaciones vinculantes contenidas en las correspondientes fichas de instrucciones. En otro caso, se admitirán las obras en los edificios reguladas en el art. 1.4.8, excepto las de reestructuración parcial y general, pero condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa al incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.

c) En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

d) Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación. No se concederán licencias para la nueva implantación o cambio de actividades ni reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

---

a) La solicitud de licencia habrá de especificar que se pide con carácter provisional o, en su defecto, habrá de constar en el expediente expresamente que el interesado solicita una licencia provisional.

b) Una vez iniciado el expediente, habrá de remitirse a la Comisión de Urbanismo de Madrid para que se emita el informe a que hace referencia el artículo 58.2 del TRLS en el plazo de 10 días, salvo que se trate de sectores o ámbitos remitidos a planeamiento ulterior. Durante este tiempo se entenderá interrumpido el plazo para el silencio administrativo. Si el informe no se emite en dicho plazo se continuarán las actuaciones y el informe emitido de forma extemporánea podrá no ser tenido en cuenta por el órgano actuante.

c) El texto del acuerdo de concesión de la licencia deberá contener el siguiente literal: "Esta licencia se otorga con carácter provisional y las obras y usos autorizados en ella habrán de demolerse y cesar sin derecho a indemnización cuando así lo acordare el órgano municipal competente".

d) Decretada la concesión de la licencia, se notificará al interesado, con advertencia de que debe aceptar la misma para que esta tenga eficacia y que la limitación expresada se hará constar en el Registro de la Propiedad.

e) Aceptada la licencia por el interesado, se requerirá al registrador de la Propiedad para la anotación al margen del inmueble afectado de la concesión de la expresada licencia, a cuyo efecto se remitirá al mismo certificación literal del acuerdo de concesión de la licencia".

2) También hay que tener en cuenta el Acuerdo de la CSPG nº 315, de 18.02.2008. Transformación en vivienda de un local en edificio fuera de ordenación absoluta. (calle Mejorana, 22), conforme al cual:

"1º. En un edificio residencial existente, en situación de fuera de ordenación absoluta por encontrarse fuera de alineación, invadiendo la vía pública, no es admisible la transformación en vivienda de un local de planta baja mediante obras que excedan de lo regulado en el artículo 2.3.3 de las NNUU.

2º. El acuerdo 110, adoptado por la CSPG, en sesión celebrada el 27.05.1999, que hace referencia a la posibilidad de autorizar provisionalmente actividades en edificio en situación de fuera de ordenación absoluta, de acuerdo con el artículo 58.2 de la Ley del Suelo de 1976, deberá ser reconsiderado ante el nuevo marco legal vigente, si bien es necesario señalar que dicho acuerdo es relativo al mantenimiento e implantación de actividades, es decir, referido al apartado 1.d) del artículo 2.3.3 de las NNUU y no de los usos cualificados".

e) Cuando la afección pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio, no afecte al local considerado ni a elementos comunes del edificio, y se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente puede llevarse a cabo autónomamente actuando sobre la zona afectada, podrán admitirse en aquellos locales en que concurran las circunstancias señaladas, los tipos de obras en los edificios que se contemplen en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración, y concederse en dichos locales licencias de nueva implantación o cambio de usos o actividades, y reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

2. En edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa:[91]

a) Además de las obras directamente admitidas en ley, se podrán realizar las obras en los edificios permitidas en la norma zonal u ordenanzas particular de las áreas de planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio.

b) Las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable.

c) Salvo determinación en contra de la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades.[92]

Sección Segunda. Edificaciones inadecuadas

Artículo 2.3.4 Edificaciones inadecuadas (N-1)

1. Los edificios existentes en los que un uso disconforme con el planeamiento urbanístico alcance una superficie edificada superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie total edificada del mismo, podrán dar lugar a la declaración de edificación inadecuada.

2. Para entender que existe disconformidad, la discrepancia deberá producirse tanto con el uso cualificado como con aquellos que puedan implantarse a través del régimen de compatibilidad de usos establecido en la regulación de la normativa aplicable.

---

[91] Acuerdo de la CSPG nº 26, de 12.03.1998. Obras de edificios en situación de fuera de ordenación. Solicitud de licencia de reestructuración en edificio exclusivo uso terciario recreativo para espectáculos en Norma Zonal 4 y en el ámbito de un eje comercial, que se encuentra Fuera de Ordenación Relativa, al ocupar la construcción la totalidad de la parcela al superar el fondo máximo permitido, pero sin agotar la edificabilidad.

Acuerdo: Salvo los supuestos contemplados en el Capítulo 8.1 Sección Quinta - Recuperación de patios de manzana y espacios libres -, en edificios en situación de Fuera de Ordenación Relativa, las obras de reestructuración general deberán cumplir las condiciones de las obras de Nueva Edificación que sean posibles como consecuencia del mantenimiento de fachadas y cubiertas. Ello, sin perjuicio del cumplimiento del artículo 2.3.3.2.a) de las NNUU.

[92] Acuerdo de la CSPG nº 37, de 16.04.1998. Cambio de uso en edificio fuera de ordenación relativa.

En la Norma Zonal 9 grado 3º, en un edificio construido de acuerdo con un planeamiento anterior, cuya edificabilidad sea mayor que la permitida por el vigente PG, y por esta razón en situación de fuera de ordenación relativa, podrán realizarse nuevas implantaciones o cambios de uso, cuando la Norma Zonal correspondiente los considere como uso cualificado o compatible y las obras precisas para el cambio no fuesen de reestructuración que afecten a más del 50% de la superficie edificada del edificio.

3. La declaración de edificación inadecuada llevará consigo los efectos establecidos en el art. 228 de la LS.[93]

[93] El artículo 228 TRLS 92 fue declarado inconstitucional, en sus apartados 1 y 2 por su carácter supletorio, por la sentencia del TC 61/1997, de 20 de 20 de marzo. La referencia debe entenderse realizado al artículo 170.2 Ley 9/2001.

TÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 3.1. DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

Artículo 3.1.1 Por razón de la clasificación del suelo (N-1)[94]

1. El Plan General divide el territorio municipal, dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y de la situación de hecho concurrente, en las siguientes clases de suelo:

   a) Suelo urbano:[95] Se distinguen las siguientes categorías:[96]

      - Suelo común urbano/consolidado
      - Suelo urbano no consolidado

      El suelo urbano aparece delimitado en los Planos de Ordenación y Gestión y se regula específicamente en el Capítulo 3.2 del presente Título.

   b) Suelo urbanizable:[97] Esta clase de suelo se divide en las categorías siguientes:[98] [99]

      i) Suelo urbanizable incorporado

      ii) Suelo urbanizable sectorizado pormenorizado

      iii) Suelo urbanizable programado/sectorizado

      iv) Suelo urbanizable no programado/no sectorizado

      El suelo urbanizable aparece delimitado en los Planos de Ordenación y Gestión y se regula específicamente en el Capítulo 3.3 de este Título.

   c) Suelo no urbanizable.[100] Se distinguen dos categorías:

      i) Suelo no urbanizable común[101]

      ii) Suelo no urbanizable protegido: Dentro de esta categoría el Plan General distingue los siguientes subtipos:

         - Suelo no urbanizable de protección especial NUP.1
         - Suelo no urbanizable de protección ecológica NUP.2

---

[94] Artículo 3.1.1 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

[95] Cfr. artículos 12.3 RDL 2/2008 y 14.1 Ley 9/2001, debiendo configurarse como suelo urbanizado al suelo urbano.

[96] Cfr. artículo 14.2 Ley 9/2001, que distingue dentro del suelo urbano entre consolidado y no consolidado.

[97] Cfr. artículos 12.2.b) RDL 2/2008 y 15.1 Ley 9/2001, debiendo configurarse como suelo rural al suelo urbanizable.

[98] Cfr. artículo 15.2 Ley 9/2001, que distingue dentro del suelo urbanizable la categoría de sectorizado y no sectorizado.

[99] De conformidad con la Disposición Transitoria Primera, apartado c), Ley 9/2001, al suelo clasificado como urbanizable no programado se le aplicará el régimen del suelo urbanizable no sectorizado.

[100] Cfr. artículos 12.2.a) RDL 2/2008 y 16 Ley 9/2001, respecto del suelo no urbanizable de protección en cuanto suelo en situación básica de suelo rural.

[101] De conformidad con la Disposición Transitoria Primera, apartado c), Ley 9/2001, al suelo clasificado como no urbanizable común se le aplicará el régimen del suelo urbanizable no sectorizado.

- Suelo no urbanizable de protección forestal NUP.3
- Suelo no urbanizable de protección de cauces y riberas NUP.4
- Suelo No Urbanizable de protección de vías pecuarias NUP.5
- Suelo No Urbanizable de Protección de infraestructuras y dotaciones NUP.6

La delimitación general del suelo no urbanizable aparece fijada en los Planos de Ordenación (O) y Clasificación del Suelo (CL) y se regula específicamente en el Capítulo 3.4 de este Título.

2. En cualquier caso se estará a las limitaciones contenidas en las disposiciones sectoriales aplicables en materia de protecciones y servidumbres de los elementos o sistemas reflejados en el Plano PS de la documentación del PG y en los planos correspondientes de los AOEs (sistemas generales o redes supramunicipales)

3. Salvo mayores precisiones de las presentes Normas o de los Planeamientos, en suelo urbano y urbanizable, se consideran encuadrables en el nivel 1**,** como determinación estructurante, las que afecten a los aprovechamientos tipo de las Áreas de Reparto delimitadas en dichas clases de suelo y a la estructura conformada por los Sistemas Generales (redes generales o supramunicipales). El resto de sus determinaciones se consideran encuadradas en el nivel 2.

Artículo 3.1.2 Por razón de su consideración como terrenos dotacionales o redes públicas (N-1)[102] [103]

1. Tienen la consideración de terrenos dotacionales o redes públicas conforme determina el artículo 36 de la LSCM, aquellos elementos de la ordenación urbanística que se encuentren al servicio de las necesidades de la población y que puedan ser encuadrables en cualquiera de los dos apartados siguientes:

    a) Sistemas generales: Son las redes supramunicipales o generales que, como elementos fundamentales de la ordenación urbanística del término municipal, integran la estructura general y orgánica del territorio.

    Los sistemas generales**/**redes supramunicipales o generales son:

    i) Zonas Verdes (V)

    ii) Deportivo (D)

    iii) Equipamientos (E)

    iv) Servicios Públicos (S)

[102] Cfr. artículo 36 Ley 9/2001 que configura como redes públicas el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral, diferenciando entre la red supramunicipal, integrada por aquellos elementos cuya función, uso, servicio y/o gestión es predominantemente de carácter supramunicipal siendo propia de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid; la red general, integrada por aquellos elementos cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a ningún área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto, ni tampoco al nivel supramunicipal; y la red local, integrada por aquellos elementos cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto.

[103] Artículo 3.1.2 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

v) Servicios de la Administración Pública (A)

vi) Servicios Infraestructurales (I)

vii) Servicios de Transporte (T)

viii) Vía Pública (C)

El régimen jurídico del suelo de sistemas generales, tanto en relación con la delimitación de áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo como con los métodos para su obtención, es el regulado en el Capítulo 3.5. del presente Título.

El señalamiento del suelo de redes supramunicipales o generales o sistemas generales queda reflejado en el Plano de Sistemas Generales (SG) y el de Gestión (G) especificándose en éste su adscripción a los efectos de obtención y valoración.

b) Dotaciones locales: Son las redes locales, que no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio y que se encuentran al servicio del sector, de unidades de ejecución o ámbitos territoriales equivalentes, según lo determinado en la legislación aplicable.

El régimen jurídico de las dotaciones locales, en lo que respecta a su incidencia en la delimitación de áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo y en cuanto a su ejecución es, igualmente, el regulado en el Capítulo 3.5 de este Título.

El señalamiento de dotaciones locales y su adscripción a los efectos de obtención y valoración figuran en el plano de Gestión (G).

Artículo 3.1.3 Por razón de la calificación del suelo (N-1)[104]

1. Mediante la calificación, el Plan General determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter global para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas en suelo urbano de ordenación directa o en el suelo sectorizado pormenorizado.

2. La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable y en las de suelo urbano sujetas a desarrollo de la ordenación, es función propia del planeamiento parcial y especial correspondiente.

3. Por razón de su aptitud urbanística se diferencian los siguientes usos:

   a) Usos cualificado característico o global: es el destino funcional que el planeamiento urbanístico le atribuye al suelo en relación al conjunto del término municipal. Sobre el ámbito de suelo urbano y sector de suelo urbanizable deberá establecerse, con el carácter de determinación estructurante de la ordenación urbanística, el uso global, de forma que se caracterice sintéticamente el destino conjunto del correspondiente suelo. A efectos del cálculo del aprovechamiento tipo es el que predomina entre los cualificados de un área de reparto, asignándose a su coeficiente de ponderación el valor de la unidad.

[104] Artículo 3.1.3 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

b) Uso cualificado no característico o pormenorizado.[105] Son aquellos usos que directamente corresponden a las calificaciones previstas por el planeamiento para una determinada área del suelo urbano, o sector del suelo urbanizable, o en zonas diferenciadas de dichas áreas o sectores. A los efectos del cálculo de aprovechamiento tipo/unitario/coeficiente de edificabilidad se les asignan coeficientes de ponderación respecto al uso cualificado característico o global.

c) Usos no cualificados o admisibles.[106] Constituyen un sistema de usos supeditados a los cualificados que, en unos casos, cooperan para el correcto funcionamiento de aquellos, y en otros completan colateralmente el marco funcional del área, zona o sector, propiciando así el carácter diverso que el Plan pretende desplegar sobre el suelo en él ordenado.

   Estos usos por la caracterización de su génesis, potestativa o inducida, no directamente impuesta por el Plan General, no intervienen en el cálculo de Aprovechamiento Tipo/Unitario de las Áreas de Reparto.

   Los usos no cualificados/admisibles se dividen en:

   i) Usos compatibles, entre los que se distinguen los siguientes:

   - Usos asociados
   - Usos complementarios
   - Usos alternativos

   ii) Usos autorizables

   iii) Usos prohibidos

   iv) Usos provisionales

4. Las condiciones particulares de los usos cualificados, el régimen de los usos compatibles, la contemplación de los usos en función de su naturaleza, régimen de interrelación, consideración en el cálculo del aprovechamiento tipo, grado de pormenorización o grado de afección de un edificio aparecen regulados en el Título 7 de las presentes Normas.

---

[105] Art. 42. 5.e) LSCM: Definición de los coeficientes en que se fijen las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados. El PG deberá justificar expresamente las variaciones de coeficientes entre áreas distintas... 7) Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollo reglamentario, tal justificación se realizará mediante el siguiente procedimiento:

a. Sobre cada zona urbanística de ordenación pormenorizada incluida en el sector se calculará la superficie edificable para cada uso pormenorizado según las condiciones del planeamiento.

b. Se homogeneizará cada superficie edificable multiplicándola por el coeficiente de ponderación del uso pormenorizado a que se destina con relación al uso característico del sector. La suma de todas las superficies edificables homogeneizadas será la superficie edificable de cada zona urbanística de ordenación pormenorizada, expresada en metros cuadrados construibles en el uso característico.

c. El coeficiente de edificabilidad del sector será el cociente de la suma de las superficies edificables de todas las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada incluidas en el sector entre la superficie de suelo del sector y de las redes públicas a él adscritas.

El coeficiente de edificabilidad del sector deberá ser igual o inferior al aprovechamiento unitario del mismo. El aprovechamiento urbanístico total del sector será el resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie de suelo del sector y de las redes públicas a él adscritas.

[106] Art. 38.5 LSCM

5. La delimitación de las zonas y el señalamiento espacial de los usos figuran en el Plano de Ordenación (O).

Artículo 3.1.4 Por razón del planeamiento aplicable (N-1)[107] [108]

1. Tanto en las diferentes clases de suelo sujetas al proceso de desarrollo urbano, como en el suelo de sistemas generales, se diferencian las siguientes situaciones y el planeamiento aplicable a las mismas:

    a) En el suelo urbano:

        i) Suelo urbano común o consolidado (SUC), ordenado de modo directo y finalista cuyo desarrollo, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones tanto básicas como de detalle fijadas por el Plan General para la zona de que se trate.

        ii) Áreas de planeamiento incorporado (API), caracterizadas por incorporar el Plan General, con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación anterior aprobada o en trámite de aprobación.

        iii) Áreas de planeamiento específico (APE), caracterizadas por fijar el Plan General las determinaciones de planeamiento básico y de detalle, y remitir únicamente la gestión o parte de ella a desarrollo posterior.

        iv) Áreas de Planeamiento remitido (APR), son aquéllas para las que el Plan General contiene la ordenación básica, con remisión a ulterior desarrollo por medio de Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle.

    b) En el suelo urbanizable:

        i) Sectores de suelo urbanizable programado incorporado, que se desarrollan con arreglo al planeamiento anteriormente vigente.

        ii) Sectores de suelo urbanizable sectorizado pormenorizado, que incorporan determinaciones pormenorizadas propias del planeamiento de desarrollo.

        iii) Sectores de suelo urbanizable programado/sectorizado, pendientes de desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes (PP).

        iv) Áreas de suelo urbanizable no programado/no sectorizado, pendientes de desarrollo a través de Planes de Sectorización.

    c) En el suelo de sistemas generales:

        i) El Plan General remite la ejecución de determinados elementos de sistemas generales a una ordenación especial por medio de Ámbitos de Ordenación Especial (AOE).

---

[107] Cfr. artículo 44 Ley 9/2001, que establece como instrumentos de ordenación de los suelos clasificados como urbanizables no sectorizados a los Planes de Sectorización, los cuales deben contener la ordenación estructurante de dichos suelos.

[108] Artículo 3.1.4 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

2. La delimitación o señalamiento de las distintas áreas de planeamiento de desarrollo figura en el Plano de Ordenación (O). La regulación de las condiciones para la ordenación de dichas áreas se contiene en los Capítulos 2, 3 y 4 del presente Título, según la clase de suelo de que se trate.

Artículo 3.1.5 Por razón de la gestión urbanística (N-1)

1. Por razón de la gestión urbanística el Plan General distingue:

    a) Los ámbitos constituidos por áreas de reparto delimitadas en las distintas clases de suelo, cuyo objeto es el cálculo del aprovechamiento tipo de cada una de ellas.[109]

    b) Los ámbitos constituidos por unidades de ejecución, continuas o discontinuas, en los que tiene lugar la ejecución del planeamiento mediante los sistemas de actuación contenidos en la legislación urbanística.[110]

    c) Los ámbitos de suelo urbano en los que la ejecución del planeamiento haga necesario acudir a los procedimientos establecidos en los arts. 185 a 198 de la LS[111] sobre actuaciones asistemáticas en suelo urbano.[112]

2. La ejecución de la ordenación urbanística prevista por el Plan General para el suelo urbanizable tendrá lugar a través de actuaciones sistemáticas en las unidades de ejecución que a tal efecto se delimiten.[113]

3. El Plano de Gestión contiene las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión en suelo urbano.

[109] De conformidad con los artículos 84 y 85 Ley 9/2001, las áreas de reparto sólo se proyectan sobre suelo urbanizable, mientras que el suelo urbano, de conformidad con el artículo 37 Ley 9/2001, se divide en áreas homogéneas, delimitándose dentro del suelo urbano no consolidado ámbitos de actuación.

[110] Cfr. artículo 98 Ley 9/2001.

[111] Los artículos 185 a 198 TRLS 92 fueron declarados inconstitucionales por su carácter supletorio por la sentencia del TC 61/1997, de 20 de marzo.

[112] Cfr. artículo 82.2.a) Ley 9/2001 respecto de las actuaciones aisladas.

[113] Cfr. artículos 82.2.b) y 84 Ley 9/2001.

CAPÍTULO 3.2. RÉGIMEN DE LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO[114]

Sección Primera. Determinaciones generales

Artículo 3.2.1 Definición (N-1)[115]

1. Tendrán la consideración de suelo urbano:[116]

    a) Aquellos terrenos que cuenten con los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, con características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir, o aquellos que tengan su ordenación consolidada al estar edificadas al menos las dos terceras partes de los espacios aptos para ello según las determinaciones del Plan General.

    b) Aquellos terrenos que lleguen a disponer en ejecución del Plan General, de los servicios de urbanización a que se refiere el apartado anterior.

2. Dentro del suelo urbano el Plan establece las siguientes categorías,[117] conforme establece el artículo 14.2 de la LSCM:

    a) Suelo Urbano común o consolidado

    b) Áreas de planeamiento incorporado (API)

    c) Áreas de planeamiento específico (APE)

    d) Áreas de planeamiento remitido (APR)

3. Las API, APE o APR tendrán la consideración de suelo urbano consolidado o no consolidado en función del efectivo cumplimiento de los deberes urbanísticos. Las determinaciones contenidas en las fichas de las API, APE y APR tendrán consideración de N-1 cuando incidan en la estructura general y orgánica del territorio, y en particular en Sistemas Generales y aprovechamiento. El resto de las determinaciones tendrán la consideración de N-2.[118]

Artículo 3.2.2 Delimitación (N-1)

La delimitación de suelo urbano se contiene en el Plano de Ordenación (O) mediante la adscripción a dicha clase de suelo de los siguientes ámbitos:

    a) Integran el Suelo Urbano común aquellos terrenos delimitados en el Plano de Ordenación y afectos a las diferentes normas zonales.

---

[114] Se modifica el nombre del Capítulo 3.2. por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

[115] Artículo 3.2.1 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

[116] Cfr. artículos 12.3 RDL 2/2008 y 14.1 Ley 9/2001, debiendo configurarse como suelo urbanizado al suelo urbano.

[117] Cfr. artículo 14.2 Ley 9/2001, que distingue dentro del suelo urbano entre consolidado y no consolidado.

[118] Cfr. artículos 35 a 40 Ley 9/2001 respecto a las determinaciones estructurantes y las determinaciones pormenorizadas.

b) Integran las áreas de planeamiento incorporado aquellos terrenos delimitados en el Plano de Ordenación, señalados con el código API.

c) Integran las áreas de planeamiento específico aquellos terrenos delimitados en el Plano de Ordenación, señalados con el código APE

d) Integran las áreas de planeamiento remitido aquellos terrenos delimitados en el Plano de Ordenación, señalados con el código APR.[119]

Artículo 3.2.3 Áreas de reparto y ámbitos de suelo urbano (N-1)[120][121][122]

1. El suelo clasificado como urbano/sectorizado por el Plan General queda dividido en áreas de reparto de beneficios y cargas en las que quedan incluidos, en su caso, las redes dotacionales

[119] Acuerdo de la CSPG nº 151, de 1.06.2000. Criterios aplicables a los planeamientos de desarrollo en las APR y APE.

1º. En todos los casos, las Áreas de Planeamiento Remitido (APR) remiten a un planeamiento de desarrollo, Plan Especial o Estudio de Detalle, enmarcado en unas "condiciones de partida", de distinto carácter, fijadas por el PG a través de las fichas de condiciones. Asimismo, en los ámbitos de suelo urbano ordenados como Áreas de Planeamiento Específico (APE), el PG articula una ordenación diferenciada a tenor de los objetivos y circunstancias particulares del ámbito correspondiente.

2º. Las alteraciones puntuales de la ordenación urbanística de un APR o APE que varíen algún aspecto de las condiciones impuestas al planeamiento sin modificar los objetivos de ordenación previstos por el PG, podrán sustentarse en la figura de planeamiento a que correspondan sus determinaciones por razón de su alcance o naturaleza, sin necesidad de proceder a tramitar una modificación de PG que, sin embargo, resultará procedente siempre que se alteren dichos objetivos, o las condiciones que se enuncian en los apartados siguientes de este Acuerdo.

3º. Deberá tramitarse una Modificación de PG cuando se produzca alguno de los siguientes supuestos: alteración de los usos cualificados, aumento de aprovechamiento, reducción de zonas verdes, reducción global de usos dotacionales o alteración de sistemas generales; y, en los casos de tipologías unifamiliar y colectiva de baja densidad, cuando se produzca aumento de densidad o alteración de dichas tipologías.

4º. Las Modificaciones y planeamientos de desarrollo que afecten a las APR y APE se incorporarán a la versión actualizada del PG que puede consultarse en su Visualizador. En el caso de las APR se anotarán en la casilla "Desarrollos y/o Modificaciones" y en de las APE en la casilla que se preverá en el Visualizador. Todas ellas se incorporarán en su día al documento del PG.

5º. Los criterios fijados en este acuerdo, que interpretan y completan el régimen aplicable a las APR y a las APE, sustituyen en su aplicación a todos aquéllos que hayan sido adoptados con anterioridad o se opongan o contradigan de algún modo a los mismos.

[120] De conformidad con los artículos 37 y 82.2.a) Ley 9/2001 la gestión del suelo urbano consolidado, integrado en las áreas homogéneas, deberá realizarse a través de actuaciones aisladas, verificándose realizándose la equidistribución, de resultar necesaria, a través de la reparcelación y no mediante actuaciones integradas mediante áreas de reparto, salvo que el PGOU no establezca la completa ordenación pormenorizada y remita su concreción a un instrumento urbanístico de desarrollo, en ámbitos de suelo urbano consolidado que constituyan conjuntos históricos o tradicionales sobre los que convenga formular un Plan Especial a fin de detallar la ordenación pormenorizada en aras a su protección patrimonial y recuperación funcional; piezas concretas de suelo urbano consolidado, sean manzanas o incluso solares individuales, sobre las que se propone una ordenación singular, de forma que, previamente a autorizar actos de ejecución en las mismas, sea necesario formular algún instrumento urbanístico de desarrollo al que se remite la fijación de alguna o varias de las determinaciones de ordenación pormenorizada; o se trate de elementos calificados como integrantes de redes públicas supramunicipales o generales que, por tener notable dimensión y especial complejidad, requieran ser ordenados pormenorizadamente a través del Plan Especial correspondiente.

[121] De conformidad con los artículos 37 y 82.2.b) Ley 9/2001, el suelo urbano no consolidado se divide en ámbitos de actuación dentro de las áreas homogéneas, verificándose la equidistribución en tal suelo urbano mediante actuaciones integradas.

[122] Artículo 3.2.3 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013)

de carácter general/supramunicipal. El Plan General distingue diferentes áreas de reparto en función del grado de desarrollo del suelo sobre el que se sitúan.[123]

2. En el suelo urbano común o consolidado[124] se diferencian las áreas AUC que se corresponden con los barrios funcionales del suelo urbano común y las denominadas ADP constituidas por las dotaciones privadas consolidadas de cada distrito administrativo.[125]

3. En suelo urbano consolidado se distinguen las áreas denominadas API, coincidentes con los Ámbitos de Planeamiento Incorporado que determina el Plano de Ordenación (O**).** Asimismo se encuadra en esta categoría la denominada APE con proceso de equidistribución/urbanización ejecutado.

4. En suelo urbano no consolidado se distingue el área denominada APE con proceso de equidistribución/urbanización pendiente.

5. Constituyen áreas independientes cada una de las parcelas en las que se dan alguna de estas dos circunstancias: estar protegidas por la edificación que contienen como nivel 1 grado singular, o estar protegidas por la edificación con niveles 1 ó 2 y además resultar protegidas con nivel 1 ó 2 de protección de jardines.[126]

6. En los Ámbitos de Planeamiento Específico relativos a las Colonias Históricas de Viviendas Unifamiliares y a los Cascos Históricos de Distritos Periféricos, la delimitación de áreas homogéneas y ámbitos de actuación, se efectúa en función del grado de desarrollo del suelo que constituye su ámbito de acuerdo con la diferenciación establecida en los apartados anteriores.

---

[123] Téngase en cuenta que tales conceptos no coinciden con los adoptados por el artículo 84 Ley 9/2001, que limita la técnica de las áreas de reparto al suelo urbano sectorizado, mientras que el suelo urbano, de conformidad con el artículo 37 Ley 9/2001, se divide en áreas homogéneas, delimitándose dentro del suelo urbano no consolidado ámbitos de actuación, verificándose la equidistribución en tal suelo urbano consolidado mediante la reparcelación.

[124] Téngase en cuenta que tales conceptos no coinciden con los adoptados por los artículos 37 y 82.2.a) Ley 9/2001, que determinan que la gestión del suelo urbano consolidado, integrado en las áreas homogéneas, deberá realizarse a través de actuaciones aisladas, verificándose realizándose la equidistribución, de resultar necesaria, a través de la reparcelación y no mediante actuaciones integradas mediante áreas de reparto, salvo que el PGOU no establezca la completa ordenación pormenorizada y remita su concreción a un instrumento urbanístico de desarrollo, en ámbitos de suelo urbano consolidado que constituyan conjuntos históricos o tradicionales sobre los que convenga formular un Plan Especial a fin de detallar la ordenación pormenorizada en aras a su protección patrimonial y recuperación funcional; piezas concretas de suelo urbano consolidado, sean manzanas o incluso solares individuales, sobre las que se propone una ordenación singular, de forma que, previamente a autorizar actos de ejecución en las mismas, sea necesario formular algún instrumento urbanístico de desarrollo al que se remite la fijación de alguna o varias de las determinaciones de ordenación pormenorizada; o se trate de elementos calificados como integrantes de redes públicas supramunicipales o generales que, por tener notable dimensión y especial complejidad, requieran ser ordenados pormenorizadamente a través del Plan Especial correspondiente.

[125] Acuerdo de la CSPG nº 214, de 7.03.2002: Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo en suelo urbano común:

Dentro del marco de lo establecido en las normas de derecho transitorio de la Ley 9/ 2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid los terrenos clasificados por el vigente PGOUM como suelo urbano común cuya gestión fue establecida mediante actuaciones asistemáticas en AUC y/o ADP deben ser considerados como suelo urbano consolidado en atención a la definición contemplada en la referida ley.

El deber de cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo a favor municipal no será exigible en esta categoría de suelo ni siquiera en los supuestos de delimitación de unidades de ejecución necesarias para la gestión del propio PG.

[126] Al tratarse de suelo urbano consolidado, la gestión debe realizarse mediante actuaciones aisladas, artículo 82.2.a) Ley 9/2001.

7. En el Plano de Gestión (G) se grafían específicamente todas estas áreas de reparto salvo en el caso de las delimitadas en Colonias y Cascos Históricos en los que la delimitación se remite al documento gráfico de gestión del instrumento de ordenación específica de los mismos. Deberá entenderse que las referencias de la cartografía a áreas de reparto en suelo urbano consolidado lo son a áreas homogéneas/ámbitos de actuación.

Artículo 3.2.4 Aprovechamiento real y aprovechamiento susceptible de apropiación (N-1)[127][128]

1. El aprovechamiento real o permitido por el planeamiento es el que se deriva de la aplicación directa e inmediata de la ordenación urbanística, esto es, la superficie edificable que resulta de la aplicación de las determinaciones que sobre cantidad o intensidad de un uso y tipología establece el planeamiento para un terreno determinado.[129] El Plan General define este aprovechamiento mediante:

    a) Índice de edificabilidad por superficie de parcela

    b) En función de ordenación específica

    c) Aplicación de parámetros formales, dispositivos, limitativos u otros.

2. El aprovechamiento susceptible de apropiación o patrimonializable por un propietario es aquel que le reconoce la ley en función del derecho de propiedad que ostenta sobre una parcela determinada, independientemente del aprovechamiento real que el Plan General establece para la misma. En función de las diferentes áreas de reparto, que distingue el Plan General, la aplicación de este precepto se concreta de la forma siguiente:[130] [131]

    a) En las áreas de reparto del suelo equidistribuido (API) el aprovechamiento patrimonializable que a cada finca corresponde, salvo determinación expresa en la ficha correspondiente, es el resultante de la aplicación de la legislación vigente y de la normativa correspondiente deducida del planeamiento y gestión anteriores que se incorporan.

    b) En las áreas de reparto del suelo pendiente de equidistribución (algunas APE y APR), el aprovechamiento patrimonializable que a cada finca corresponde es el resultado de aplicar a su superficie el porcentaje legal del aprovechamiento tipo del área de reparto.

---

[127] La sentencia del TSJ de Madrid nº 1324/2000, de 10 de noviembre, anuló este artículo en lo referente a la aplicación de la constante k para la determinación del aprovechamiento patrimonializable en las áreas de reparto en suelo urbano consolidado. Por consiguiente, es inaplicable la posibilidad de eximir del pago de la constante k a las residencias de los jefes de las misiones diplomáticas prevista en el Acuerdo nº 118 de la CSPG de 24.11.1999.

[128] Artículo 3.2.4 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013)

[129] De conformidad con el artículo 39 Ley 9/2001, en suelo urbano consolidado debe atribuirse un coeficiente de edificabilidad a cada área homogénea, en suelo urbano no consolidado debe atribuirse un coeficiente de edificabilidad de cada ámbito de actuación, y en suelo urbanizable sectorizado debe atribuirse un aprovechamiento unitario a cada sector.

[130] Respecto a los criterios de determinación de los coeficientes de edificabilidad y del aprovechamiento unitario, cfr. artículo 39 Ley 9/2001.

[131] Sobre la consideración del suelo urbano consolidado en el marco del régimen transitorio de la Ley 9/2001, véase la nota al artículo 3.2.3.

3. En Anexos correspondientes al final de estas Normas se enumeran las áreas de reparto y el aprovechamiento tipo que corresponde a cada una de las áreas de reparto delimitadas en suelo urbano.

4. Conforme determina el artículo 96 LSCM y con independencia del sistema de actuación/ejecución adoptado para la gestión de una unidad de ejecución en suelo urbano, se entenderá que los costes de urbanización imputables al aprovechamiento que corresponde a la Administración, forman parte de las obligaciones de los propietarios excluida la Administración actuante.[132]

Sección Segunda. Régimen de las Áreas de Planeamiento Incorporado (API)

Artículo 3.2.5 Ámbito y características (N-1)

1. En este tipo de áreas, el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento y su gestión inmediatamente antecedente, en algunos casos con alteraciones parciales de las mismas.[133]

---

[132] Cfr. artículos 16.b) RDL 2/2008 y 96 Ley 9/2001, que imponen el deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje del 10 por 100 del coeficiente de edificabilidad o del aprovechamiento unitario libre de cargas de urbanización.

[133] Acuerdo de la CSPG nº 143, de 16.03.2000: Modificaciones de PG en Áreas de Planeamiento Incorporado:

Como aclaración al régimen aplicable a las Áreas de Planeamiento incorporado (API), se establecen los siguientes criterios:

1°. En todos los casos, las Áreas de Planeamiento Incorporado (API) y los sectores de Suelo Urbanizable Incorporado (UZI) remiten a un planeamiento de desarrollo (Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle) enmarcado en unas "condiciones de partida de nivel Plan Generar' (fichas de condiciones, MPPG o marco normativo genérico).

2°. Las alteraciones puntuales de la ordenación urbanística de un API ó UZI que varíen algún aspecto del planeamiento de desarrollo incorporado, sin modificar las "condiciones de partida de nivel PG", podrán sustentarse en la figura de planeamiento que en cada caso corresponda (Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle), sin necesidad de tramitar una MPG. Por el contrario, cuando se alteren las "condiciones de partida de nivel PG; se requerirá tramitar una MPG.

3°. En todo caso, deberá tramitarse una MPG cuando se produzca alguno de los siguientes supuestos: cualquier que pueda ser planteada a partir de la entrada en vigor de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, deberá ser analizado de manera particular a fin de establecer el alcance cualitativo y cuantitativo de las determinaciones urbanísticas afectadas por la pretendida modificación y, una vez esclarecido el carácter estructurante o pormenorizado de la misma, optar por el instrumento de planeamiento más adecuado. Del mismo modo se procederá con cualquier otra determinación de planeamiento que se pretenda alterar.

4°. Como excepción a lo establecido en el apartado anterior, en los casos en que puedan resultar de aplicación las "Condiciones Particulares para la Remodelación" (Arts. 8.11.1 al 8.11.8 de las NNUU.), se estará a lo dispuesto en las mismas.

5°. Cuando la alteración pretendida se enmarque en los supuestos contemplados en el artículo 8.0.3 de las NNUU. o en el artículo 65.1 del Reglamento de Planeamiento, podrá recurrirse a tramitar un Estudio de Detalle, tanto en API como en UZI, sin necesidad de modificar el PG.

6°. Los planeamientos de desarrollo que afecten a un API ó UZI se irán anotando en la casilla "Desarrollos y/o Modificaciones" de la versión actualizada de PG que puede consultarse en el Visualizador y en su día se incorporarán al documento de PG.

Acuerdo de la CSPG nº 154, de 1.06.2000. Modificaciones del PG en Áreas de Planeamiento Incorporado (API): complementación del acuerdo correspondiente al tema número 143 de la CSPG, de fecha 16.03.2000. el apartado tercero se modifica en los siguientes términos:

2. Las Áreas de Planeamiento Incorporado aparecen identificadas en el Plano de Ordenación (O) con las siglas API, seguidas de una numeración distrital correlativa.

3. Cada API cuenta con unas fichas individuales, que particularizan su régimen normativo concreto, en las condiciones que se detallan en los artículos siguientes.

Artículo 3.2.6 Contenido de las Fichas de Condiciones de las API (N-1)

1. Las fichas de condiciones de las API son tres:

    a) Situación en el Municipio

    b) Delimitación del ámbito de ordenación

    c) Condiciones particulares

2. Las fichas a) y b) tienen un carácter meramente informativo, y definen gráficamente su situación y relación con la ciudad.

3. La ficha c) contiene:

    a) En el epígrafe "planeamiento incorporado", la referencia del plan, o planes sucesivos en su caso, que conforman el planeamiento inmediatamente antecedente, que se incorpora al Plan General.

    b) La casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias detalla las variaciones que el Plan General ha introducido expresamente en el planeamiento que se incorpora, así como matizaciones o aclaraciones, que ayudan a conocer el proceso de planeamiento que se asume.

Complementar el apartado Tercero del acuerdo correspondiente al tema número 143, adoptado por la CSPG en su sesión número 21, celebrada el 16.03.2000, cuyo nuevo texto queda redactado como sigue:

3º. En todo caso, deberá tramitarse una MPG cuando se produzca alguno de los siguientes supuestos: cualquier que pueda ser planteada a partir de la entrada en vigor de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, deberá ser analizado de manera particular a fin de establecer el alcance cualitativo y cuantitativo de las determinaciones urbanísticas afectadas por la pretendida modificación y, una vez esclarecido el carácter estructurante o pormenorizado de la misma, optar por el instrumento de planeamiento más adecuado. Del mismo modo se procederá con cualquier otra determinación de planeamiento que se pretenda alterar".

Artículo 3.2.7 Régimen urbanístico de las API (N-1)[134][135]

1. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento inmediatamente antecedente que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en la Ficha de Planeamiento Incorporado, y con las modificaciones o adaptaciones que exclusivamente, en su caso, se especifican en la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias.[136]

2. A efectos de una interpretación cabal de las determinaciones del Área de Planeamiento Incorporado y para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntuales de las mismas, se utilizarán las determinaciones que sobre estos temas están contenidas en los antecedentes administrativos correspondientes.

   Particularmente las representaciones gráficas que figuran en las fichas y planos de ordenación correspondientes, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación, son las que expresamente se reflejan en los planeamientos de origen por aquél.

---

[134] Acuerdo de la CSPG nº 11, de 11.12.1997: Quedar enterada y ratificar las instrucciones de aplicación del artículo 3.2.7 de las NNUU del PGOUM de fecha 24.09.1997 dictadas por el Gerente Municipal de Urbanismo.

[135] Según la sentencia del TSJM de 27.05.2004, (confirmada por STS de 17.03.2009), la verificación de la conformidad a derecho de las determinaciones de las API no resulta de la validez, conforme a la normativa urbanística vigente cuando fueron aprobados, de los instrumentos de planeamiento precedentes sino si las determinaciones de ese planeamiento anterior que han sido incorporadas al PG revisado son o no conformes al Derecho vigente en el momento en que la Revisión se aprobó.

Así en el FJ 7º, recoge que: "El contenido de los artículos 3.2.5, y 3.2.6 y 3.2.7 de las citadas Normas evidencia que en las API el Plan revisado no asume propiamente los instrumentos de planeamiento y de gestión anteriores sino sus determinaciones, de ahí que, de una parte, el API pueda asumir en su integridad las determinaciones del planeamiento ya aprobado, pueda modificarlas y pueda incluso incorporar planeamiento no aprobado definitivamente y, de otra, que las incorporadas determinaciones del planeamiento anterior se hayan de conjugar con las del nuevo, de lo que es exponente el artículo 3.2.7 de las NNUU de la Revisión del PG-97, relativo al régimen urbanístico de las API."

La sentencia del TSJM de 07.10.2009 (firme al inadmitirse recurso por Auto TS 09.09.2010) que anula el Acuerdo de la CSPG del PGOUM de 22.03.2007 (Tema 304) señala que: "La Comisión, para alcanzar su conclusión contraria, prescinde del carácter de esa norma especifica de usos y acude a lo que podría denominarse una norma finalista, que vendría contenida en el PG-85, a modo de objetivo a cumplir por el plan parcial. Se trata de las "instrucciones para la ordenación del área': según la cual los edificios residenciales colectivos a la calle Villablanca presentarían fachada con bajos comerciales

Ese aparente desajuste entre las instrucciones para la ordenación y la norma particular del plan parcial, en opinión de la Sala, no puede resolverse a favor de las primeras, por dos razones: porque la regulación de usos pormenorizados es cometido del plan parcial y, además, porque se trata de un área de planeamiento incorporado, de modo que lo que se integra en el PG-97 es el plan parcial y no el PG-85, que habría venido derogado y sustituido por el nuevo planeamiento que, eso sí incorpora, únicamente el Plan Parcial aprobado definitivamente el 31.07.1986."

[136] Acuerdo de la CSPG nº 223, de 5.12.2002. Posibilidad de admitir el desarrollo de "torreones" en los ámbitos de API y APR cuya regulación hace referencia a la Norma Zonal 4 del PG-85:

1º. En coherencia con el criterio que deriva del artículo 3.2.7 de las NNUU, debe interpretarse que, cuando la regulación de un planeamiento antecedente, incorporado al vigente PG, hace referencia a la NZ 4 (Edificación en manzana cerrada), resultan de aplicación las determinaciones de la NZ.4 (Edificación en manzana cerrada) del PG-97, y las observaciones y determinaciones complementarias que, en su caso, figuren en la ficha correspondiente.

2º. En áreas donde el PG incorpora planeamientos antecedentes, cuando la regulación hace referencia a la NZ. 4 (Edificación en manzana cerrada), resulta admisible el desarrollo de "torreones", conforme establece el artículo 8.4.10 de las NNUU, salvo que en la casilla de "Determinaciones y Observaciones Complementarias" se establezcan previsiones en contra. En ningún caso, el desarrollo de "torreones" permitirá superar la edificabilidad máxima establecida para el edificio.

3. Cuando la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias esté en blanco, se sobreentiende que el planeamiento inmediatamente antecedente se asume íntegramente.

4. En caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el Plano de Ordenación (O), se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de Determinaciones Complementarias.

5. Las API quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales definidas en los Títulos 6 y 7 de las presentes Normas Urbanísticas. Se mantiene el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, si bien, a efectos de su integración en el régimen general de usos instituido por el Plan General, dichos usos compatibles tienen el carácter de complementarios o alternativos, según se admitan en parte o en todo el edificio, y ello sin perjuicio de que en función de las condiciones particulares de los usos regulados en estas Normas, dichos usos compatibles puedan tener otro carácter. Asimismo, es de aplicación el régimen de usos asociados regulados en las presentes Normas.[137] [138] [139]

6. Las parcelas calificadas como dotacionales se regulan por el régimen definido por el Plano de Ordenación (O) y el Título 7 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General, salvo que el

---

[137] Acuerdo de la CSPG nº 236, de 12.05.2003. Implantación de un uso deportivo en una parcela de equipamiento incluida en el API 14.06 "ensanche este pavones", del distrito de Moratalaz.

1º. A tenor de lo dispuesto en el artículo 3.2.7 (Régimen urbanístico de las API) de las NNUU del PG, y conforme a lo establecido en el Acuerdo correspondiente al Tema número 143 de la CSPG, el régimen de compatibilidad de usos aplicable a las parcelas con calificación de Uso Dotacional ubicadas en Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API), salvo que el API o la ficha de condiciones del volumen II de las NNUU del PG-85 fijen determinaciones específicas, se encuadra en el marco normativo genérico del PG de Ordenación Urbana de 1985.

2º. El artículo 10.5.3 (Alcance de la calificación dotacional) de las NNUU del PG-85, al igual que el artículo 7.7.4 (Alcance de la calificación dotacional de servicios colectivos) de las NNUU del PG vigente, permiten la compatibilidad del Uso Deportivo como uso alternativo del Uso de Equipamiento. Por ello la implantación de un Uso Deportivo en una parcela destinada por el planeamiento precedente a Uso de Equipamiento, con la salvedad expresada en el apartado anterior, únicamente requerirá el informe del Organismo Sectorial competente en el que se manifieste su conformidad con el cambio de uso propuesto.

[138] Acuerdo de la CSPG nº 253, de 22.06.2004 relativo a "Implantación de actividades en planta inferior a la baja (sótano) en las áreas de planeamiento incorporado (API) cuyo planeamiento remite a las áreas de planeamiento diferenciado (APD):

En edificios situados en Áreas de Planeamiento Incorporado (API) que remitan a Áreas de Planeamiento Diferenciado (APD) del PG-85, y por lo que respecta a aquellos locales de planta inferior a la baja que se encuentren unidos a ésta, se admitirá la implantación de la misma actividad que establezca el régimen de usos del APD para la planta baja, sin más restricciones que el cumplimiento de la normativa de prevención de incendios y de cualquier otra aplicable a la actividad para la que se solicite licencia.

[139] Acuerdo de la CSPG nº 300, de 19.12.2006. Implantación de la actividad de concesionario de automóviles consistente en talleres de reparación y pintura y exposición-venta de vehículos nuevos y usados en parcelas ubicadas en áreas de planeamiento incorporado (API) que incorporan el régimen de usos de las normas zonales 9 y 10 del PG-85 (API 11.15 Tamames-Aguacate, c/ Duquesa de Tamames c/v Secoya).

"1.- En Áreas de Planeamiento Incorporado regulados por normas zonales industriales del PG de 1985, es admisible la implantación del uso relativo a exposición y venta de vehículos nuevos y usados, como oficina con servicio de venta, en régimen de uso asociado al cualificado industrial, que corresponde a los talleres de reparación y pintura, integrando conjuntamente un concesionario de automóviles.

2.- La implantación de la exposición y venta de vehículos nuevos y usados, en las condiciones establecidas en el punto anterior, no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada del uso al que se asocia".

API correspondiente regule condiciones específicas, en cuyo caso éstas serán las de aplicación; no obstante, el uso de otros servicios urbanos instituido en el Plan General de 1985 se regulará en todo caso por las condiciones establecidas en el Capítulo 7.11 de las presentes Normas.

7. El número de viviendas que, en su caso, figure en las condiciones particulares de los planeamientos que se incorporan, tiene carácter vinculante en aquellos de sus ámbitos ordenados en vivienda unifamiliar o colectiva de baja densidad. En los restantes supuestos se aplicarán las siguientes reglas:[140]

    i) En aquellas Áreas de Planeamiento Incorporado que ordenan ámbitos de suelo urbano del Plan General de 1985, el número de viviendas carece de carácter vinculante.

    ii) En las Áreas de Planeamiento Incorporado que provienen de Planes Parciales de Desarrollo del Plan General de 1985, el número de viviendas que en su caso, figure en los documentos del planeamiento antecedente, carecerá de carácter vinculante siempre y cuando las dotaciones en ellas establecidas cumplan con los estándares regulados en el Reglamento de Planeamiento calculados sobre la base resultante de dividir la edificabilidad residencial por 100 metros cuadrados. En caso contrario el número de viviendas será vinculante.

8. La superficie destinada a anexos referidos en los acuerdos interpretativos de fecha 29 de julio de 1993 obrantes en las Normas Urbanísticas del Plan General de 1985, en aplicación de los planeamientos originarios podrán destinarse al uso cualificado del ámbito donde se ubiquen.[141]

9. En concordancia con lo estipulado en el apartado 5 del presente artículo y al objeto de integrar las API en el régimen de ordenación instituido en el Plan General, en los ámbitos de las API se admiten cualquiera de los tipos de patios regulados en las presentes Normas.

10. Con carácter general el uso terciario en su clase de hospedaje se considerará como uso alternativo en las mismas condiciones que sus normas particulares establezcan para el resto de los usos terciarios en cualquiera de sus clases.

Así mismo, el uso de terciario de hospedaje en las API se regulará por las siguientes condiciones:

---

[140] Acuerdo de la CSPG nº 106, de 29.04.1999 relativo a "liberalización del número de viviendas en las Áreas de Planeamiento Incorporado (API) y Áreas de Suelo Urbanizable Incorporado (UZI):

La liberalización del número de viviendas en las Áreas de Planeamiento Incorporado (API) y Áreas de Suelo Urbanizable Incorporado (UZI) posibilita recuperar los usos cualificados originarios residenciales en supuestos de edificios o parcelas destinados a usos compatibles previstos en los planeamientos antecedentes, siempre y cuando se cumplan las condiciones reguladas en el artículo 3.2.7. de las NNUU.

[141] El Acuerdo de la CSPG nº 5, de 11.12.1997 relativo a la "Interpretación de apartado 8 del artículo 3.2.7 de las NNUU, relacionado con el tema de anexos de APIs y UZIs.":

"En APIs y UZIs el PG asume los planeamientos antecedentes manteniendo, con carácter general, sus aprovechamientos urbanísticos. En el caso de destinar la superficie de anexos al uso cualificado del ámbito donde se ubiquen, se deberán aplicar los correspondientes coeficientes de homogeneización respetando los aprovechamientos originarios".

En relación con este mismo apartado 8, hay que tener en cuenta el Acuerdo de la CSPG nº 66, de 23.07.1998 relativo a la "Computabilidad de la edificabilidad de aparcamientos en el API 14.02.:

"2º. En virtud del referido artículo 3.2.7, en los APIs que no incorporen Planes Parciales del PG-85, como es el caso, no resulta de aplicación su epígrafe 8, que regula la transformación de superficies destinadas a anexos y aparcamientos en superficies destinadas a usos cualificados."

— En suelo calificado para uso residencial con tipología de vivienda colectiva se considerará el uso de terciario de hospedaje como uso alternativo del residencial.

— En suelo calificado de industrial se considerará el uso de terciario de hospedaje como uso alternativo con una edificabilidad máxima de 1,6 m^2/m^2, siempre que dicha edificabilidad no supere la asignada al uso industrial, en cuyo caso la edificabilidad máxima permanecerá inalterable.

— En suelo calificado para uso residencial con tipología unifamiliar el uso de terciario de hospedaje se considerará como uso autorizable. A los efectos de su implantación el correspondiente Plan Especial tomará como referencia las condiciones establecidas para los diferentes grados y niveles de la Norma Zonal 8.[142]

11. Con[143] carácter general los usos compatibles y autorizables en los suelos con calificación industrial en las APIs de uso característico industrial y en las APIs de uso característico residencial, que se encuentran incluidas en el Plan Especial de Mejora de las Actividades Económicas que afecta a éstas, se regulará por las siguientes condiciones:

— Uso complementario: El conjunto de los usos complementarios no superara el 25 por 100 de la superficie total edificada.

i) Terciario

- Oficinas, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del 10 por 100 de la total edificada.

- Comercial, categoría de pequeño comercio, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del conjunto de los locales inferior o igual al 20 por 100 de la superficie total edificada en el caso de tipología edificatoria en manzana cerrada o semicerrada e inferior o igual al 10 por 100 de la superficie total edificada en el caso de tipología edificatoria aislada.

- Recreativo, en categoría ii) en el caso de tipología edificatoria en manzana cerrada o semicerrada , y en categoría i) y ii) en el caso de tipología edificatoria aislada, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del 10 por 100 de la superficie total edificada.

Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del 10 por 100 de la superficie total edificada.

ii) Dotacional. En situación de planta inferior a la baja y baja.

— Uso alternativo:

i) Dotacional. En cualquier situación.

ii) Terciario. En todas sus clases, salvo el uso comercial en su categoría de gran superficie comercial. En edificio exclusivo, con una edificabilidad máxima de 1,6

[142] Este apartado 10 fue añadido por el PE 00/308 (aprobación definitiva 27.01.2005 BOCM 11.03.2005).

[143] Este apartado 11 fue añadido por el PE 00/312 (aprobación definitiva 28.11.2012 BOCM 30.11.2013).

metros cuadrados por metro cuadrado, siempre que dicha edificabilidad no supere la asignada al uso industrial, en cuyo caso la edificabilidad máxima permanecerá inalterable.

- Uso autorizable:

  i) Terciario. Comercial en categoría de Gran Superficie Comercial, para los ámbitos exteriores a la calle 30, en edificio exclusivo, con una edificabilidad máxima de 1,6 metros cuadrados por metro cuadrado, siempre que dicha edificabilidad no supere la asignada al uso industrial, en cuyo caso la edificabilidad máxima permanecerá inalterable.

Las condiciones anteriormente recogidas con carácter genérico para los usos compatibles y autorizables de aquellas APIs incluidas en el Plan Especial de Mejora de las Actividades Económicas, en ningún caso supondrán minorar los porcentajes admitidos para los usos, ni supondrán la inadmisión de otros usos, que ya estuvieran establecidos en el planeamiento antecedente que se asume en cada API, detallados en los documentos de planeamiento originales, y cuyas referencias se relacionen en la Ficha del Planeamiento Incorporado, ni alteración de las modificaciones o adaptaciones que, en su caso, se hayan especificado en la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias del planeamiento general vigente; o en su planeamiento de desarrollo.

Sección Tercera. Régimen de las Áreas de Planeamiento Específico (APE)

Artículo 3.2.8 Ámbito y características (N-1)[144][145][146]

1. En este tipo de áreas, el Plan General establece una ordenación específica y pormenorizada, por constituir, unidades de gestión/ejecución independientes, por establecer un régimen específico de protección de la edificación o por reunir unas condiciones urbanísticas que justifican su tratamiento individualizado.

2. Las Áreas de Planeamiento Específico aparecen identificadas en el Plano de Ordenación (O) con las siglas APE, seguidas de una numeración distrital correlativa.

3. Cada APE cuenta con unas fichas individuales, que particularizan su régimen normativo concreto, en las condiciones que se detallan en los artículos siguientes.

---

[144] El Acuerdo de la CSPG nº 151, de 1.06.2000, establece "Criterios aplicables a los planeamientos de desarrollo de las Áreas de Planeamiento Remitido (APR) y Áreas de Planeamiento Específico (APE)":

1º En todos los casos, las Áreas de Planeamiento Remitido (APR) remiten a un planeamiento de desarrollo, Plan Especial o Estudio de Detalle, enmarcado en unas 'condiciones de partida', de distinto carácter, fijadas por el PG a través de las fichas de condiciones. Asimismo, en los ámbitos de suelo urbano ordenados como Áreas de Planeamiento Específico (APE), el PG articula una ordenación diferenciada a tenor de los objetivos y circunstancias particulares del ámbito correspondiente.

2º Las alteraciones puntuales de la ordenación urbanística de un APR o APE que varíen algún aspecto de las condiciones impuestas al planeamiento sin modificar los objetivos de ordenación previstos por el PG, podrán sustentarse en la figura de planeamiento a que correspondan sus determinaciones por razón de su alcance o naturaleza, sin necesidad de proceder a tramitar una MPG que, sin embargo, resultará procedente siempre que se alteren dichos objetivos, o las condiciones que se enuncian en los apartados siguientes de este Acuerdo.

3º Deberá tramitarse una MPG cuando se produzca alguno de los siguientes supuestos: alteración de los usos cualificados, aumento de aprovechamiento, reducción de zonas verdes, reducción global de usos dotacionales o alteración de sistemas generales; y en los casos de tipologías unifamiliar y colectiva de baja densidad, cuando se produzca aumento de densidad o alteración de dichas tipologías.

4º Las Modificaciones y planeamientos de desarrollo que afecten a las APR y APE se incorporarán a la versión a la versión actualizada del PG que puede consultarse en su Visualizador. En el caso de las APR se anotarán en la casilla "Desarrollos y/o Modificaciones" y en el de las APE en la casilla que se preverá en el Visualizador. Todas ellas se incorporarán en su día al documento del PG.

5º Los criterios fijados en este acuerdo, que interpretan y completan el régimen aplicable a las APR y a las APE, sustituyen en su aplicación a todos aquéllos que hayan sido adoptados con anterioridad y se opongan o contradigan de algún modo a los mismos"

Y el Acuerdo de la CSPG nº 250, de 22.06.2004, relativo a "Criterios aplicables a las posibles alteraciones de las determinaciones de planeamiento. Adecuación al nuevo marco legal:

Modificar el apartado 3º de los acuerdos relativos a los temas 151 y 154 adoptados en la sesión 23ª de la CSPG, quedando redactado en los siguientes términos:

"Cualquier alteración de los usos cualificados que pueda ser planteada a partir de la entrada en vigor de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, deberá ser analizado de manera particular a fin de establecer el alcance cuantitativo y cualitativo de las determinaciones urbanísticas afectadas por la pretendida modificación y, una vez esclarecido el carácter estructurante o pormenorizado de la misma, optar por el instrumento de planeamiento mas adecuado.

Del mismo modo se procederá con cualquier otra determinación de planeamiento que se pretenda alterar".

[145] Téngase en cuenta que, en virtud de la sentencia del TSJ de Madrid 216/ 2003 y la del TS de 3.07.2007, que casa parcialmente a la anterior, el APE 08.06 "Colonia Mingorrubio" pasa a ser ámbito de SNU de protección.

[146] Artículo 3.2.8 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013)

Artículo 3.2.9 Contenido de las Fichas de Condiciones de las APE (N-1)[147]

1. Las fichas de condiciones de las APE son cuatro:
    a) Situación en el municipio
    b) Delimitación del ámbito de ordenación
    c) Condiciones particulares
    d) Ordenación propuesta

2. Las fichas a) y b) tienen un carácter informativo, y definen gráficamente la situación en la ciudad y la integración de la ordenación en su entorno más inmediato.

3. La ficha c) establece las condiciones particulares de ordenación y gestión del ámbito, así como las condiciones numéricas de la actuación y objetivos del desarrollo urbanístico.

4. La ficha d) define gráficamente la ordenación propuesta.

5. En determinados casos, la ficha d) se sustituye por una carpeta independiente que forma parte del Plan General y contiene todos los detalles de la ordenación propuesta, señalándose esta circunstancia en la ficha c).

[147] Éste artículo 3.2.9, aunque no tiene variación con respecto a su versión original, fue incluido en la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013)

Artículo 3.2.10 Régimen urbanístico de las APE (N-1)[148][149][150][151][152]

1. El ámbito de cada APE aparece delimitado en los Planos de Ordenación (O) y Gestión (G), así como en la ficha b), Delimitación del ámbito de ordenación. Dichos ámbitos se desarrollarán mediante actuaciones sistemáticas/integradas.

2. Las cifras de superficies, que aparecen en la ficha c), Condiciones Particulares, tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose variar posteriormente como resultado de una medición más precisa sobre el terreno.

3. Para la fijación de la edificabilidad máxima del APE es determinante el contenido de la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias de la ficha Condiciones Particulares, pudiéndose dar tres supuestos:

    a) Cuando en dicha casilla la ordenación se remite expresamente a una norma zonal del Plan General, con o sin puntualizaciones particulares, esa remisión es vinculante. En este supuesto, la edificabilidad se calcula por aplicación de la norma zonal en las condiciones fijadas por el APE. En consecuencia, las cifras que aparecen en la ficha de Condiciones Particulares, para la edificabilidad de los usos no dotacionales, tienen el carácter de meras referencias, que pueden variarse en función de la aplicación de la norma zonal.

---

[148] Cfr. artículos 82.2.b) Ley 9/2001, que configura la gestión mediante actuaciones integradas.

[149] Cfr. artículo 37.2 Ley 9/2001, que determina que el cálculo del coeficiente de edificabilidad del suelo urbano consolidado se realizará calculando la superficie edificada de cada solar o parcela, expresada en metros cuadrados construidos, determinando la superficie edificada real del área homogénea mediante la suma de todas las superficies edificadas de todos los solares o parcelas existentes en el interior del área homogénea. El coeficiente de edificabilidad real del área homogénea será el cociente de la superficie edificada real entre la superficie de suelo de todo el área, expresado en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo. Partiendo de este coeficiente, al establecer la zona o zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada, el planeamiento general calculará, sobre la superficie de suelo del área homogénea, la nueva superficie edificable, derivada de las condiciones de intensidad edificatoria establecidas por el planeamiento, a fin de compararla con la superficie edificada real y justificar, en su caso, las estrategias propuestas contemplando un escenario de evolución previsible del área homogénea con hipótesis razonables sobre la dinámica inmobiliaria. El coeficiente de edificabilidad del área homogénea será el cociente de la nueva superficie edificable entre la superficie de suelo de todo el área, expresado en metros cuadrados construibles por metro cuadrado de suelo.

[150] Acuerdo de la CSPG nº 228, de 5.12.2002. Obras de carácter provisional permitidas en los APEs:

En relación con las obras de carácter provisional permitidas en las Áreas de Planeamiento Específico se considera de aplicación el Régimen establecido para el Suelo Urbano no consolidado de acuerdo con lo dispuesto y en las condiciones establecidas en el artículo 20.3 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

[151] Cfr. artículo 37.2 Ley 9/2001, que determina que el cálculo del coeficiente de edificabilidad del suelo urbano consolidado se realizará calculando la superficie edificada de cada solar o parcela, expresada en metros cuadrados construidos, determinando la superficie edificada real del área homogénea mediante la suma de todas las superficies edificadas de todos los solares o parcelas existentes en el interior del área homogénea. El coeficiente de edificabilidad real del área homogénea será el cociente de la superficie edificada real entre la superficie de suelo de todo el área, expresado en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo. Partiendo de este coeficiente, al establecer la zona o zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada, el planeamiento general calculará, sobre la superficie de suelo del área homogénea, la nueva superficie edificable, derivada de las condiciones de intensidad edificatoria establecidas por el planeamiento, a fin de compararla con la superficie edificada real y justificar, en su caso, las estrategias propuestas contemplando un escenario de evolución previsible del área homogénea con hipótesis razonables sobre la dinámica inmobiliaria. El coeficiente de edificabilidad del área homogénea será el cociente de la nueva superficie edificable entre la superficie de suelo de todo el área, expresado en metros cuadrados construibles por metro cuadrado de suelo.

[152] Artículo 3.2.10 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013)

En estos casos la casilla de Aprovechamiento Tipo aparece en blanco, siendo éste el que resulte de aplicar las condiciones específicas de la norma zonal correspondiente a la superficie del ámbito excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes. El cálculo del Aprovechamiento Tipo deberá determinarse en el desarrollo de la gestión del planeamiento.

b) Cuando en la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias se remita a la aplicación de un determinado Aprovechamiento Tipo, éste tendrá carácter vinculante, y su aplicación sobre la superficie del ámbito excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes, será la que determine la edificabilidad máxima a realizar en el área de planeamiento específico correspondiente. En consecuencia, las cifras que aparecen referidas a edificabilidades no dotacionales o dotacionales privados tienen el carácter de meras referencias.

c) Cuando en la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias se fije una edificabilidad máxima en metros cuadrados, ésta tendrá carácter vinculante. En estos casos la casilla de Aprovechamiento Tipo aparecerá en blanco, siendo éste el que resulte de aplicar la edificabilidad máxima a la superficie del ámbito excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas existentes.

El cálculo del Aprovechamiento Tipo deberá determinarse en el desarrollo de la gestión del planeamiento.

4. Para la determinación de las superficies de usos dotacionales, tanto públicos como privados, predomina siempre la definición gráfica (Plano de Ordenación y Ficha de Ordenación Propuesta) sobre las indicaciones numéricas de la Ficha de Condiciones Particulares salvo indicación expresa en contra.

5. Cuando la Ficha de Ordenación remite a una carpeta independiente, las determinaciones de la documentación contenida en dicha carpeta prevalecen sobre las del Plano de Ordenación y las fichas.

6. Las APE se regulan, a efectos de condiciones generales, por lo dispuesto en los Títulos 6 y 7 de las presentes Normas Urbanísticas, salvo determinaciones generales contenidas en sus propias fichas.

7. La edificabilidad resultante para las áreas reguladas por una misma norma zonal podrá distribuirse directamente a través de un proyecto de parcelación o compensación siempre que la edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes esté comprendida en un más/menos quince por ciento (15%) de la edificabilidad media. Para superar dicho porcentaje será preciso la previa redacción de un Estudio de Detalle.

Sección Cuarta. Áreas de Planeamiento Remitido (APR)

Artículo 3.2.11 Ámbito y características (N-1)

1. En este tipo de áreas, el Plan General no define la ordenación pormenorizada del suelo, sino que remite su resolución a la redacción posterior de un planeamiento de desarrollo que particularice los objetivos que el Plan General le fija.

2. Las Áreas de Planeamiento Remitido aparecen identificadas en el Plano de Ordenación (O) con las siglas APR, seguidas de una numeración distrital correlativa.

3. Cada APR cuenta con unas fichas individuales que establecen sus condiciones normativas concretas, según se especifica en los artículos siguientes.

4. Los planeamientos de desarrollo diferenciarán los niveles de las dotaciones de acuerdo con las características que para los mismos se establecen en las Normas.

Artículo 3.2.12 Contenido de las Fichas de Condiciones de las APR (N-1)

1. Las fichas de Condiciones de las APR son cinco:

    a) Situación en el municipio

    b) Delimitación del ámbito de ordenación

    c) Condiciones particulares

    d) Ordenación propuesta

    e) Instrucciones para la Ordenación del Área

2. Las fichas a) y b) tienen un carácter meramente informativo, y definen gráficamente la situación en la ciudad y la integración de la ordenación en su entorno más inmediato, respectivamente.

3. La ficha c) establece los objetivos del Plan General en el área, las características de la gestión prevista y las condiciones numéricas de la actuación, así como la iniciativa y prioridad del planeamiento a redactar.

4. La ficha d) contiene un esquema gráfico de la ordenación con carácter fundamentalmente indicativo.

5. La ficha e) diferencia las condiciones vinculantes de ordenación, de las indicativas. Las condiciones vinculantes se indican mediante números y las indicativas por medio de letras mayúsculas.

6. En el encabezamiento de todas las fichas hay una casilla de antecedentes de planeamiento, que únicamente contiene información cuando se trata de un APR que proviene de una Modificación Puntual del Plan General de 1985, que incluía entre sus determinaciones la obligación de redactar un planeamiento de desarrollo, y que el nuevo Plan General asume e incorpora. En los demás casos dicha casilla está en blanco.

Artículo 3.2.13 Régimen urbanístico de las APR (N-1)[153][154][155]

[153] Acuerdo de la CSPG nº 97, de 10.02.1999. APR con norma zonal como condición vinculante:

1º En los casos de Áreas de Planeamiento Remitido (APR) a desarrollar mediante Planes Especiales, en los que el PG no establece condiciones de edificación, o las establece como 'condiciones no vinculantes', al margen de las que definen el aprovechamiento urbanístico, los Planes Especiales de desarrollo resultan plenamente competentes para el establecimiento de las mismas, con las justificaciones a las que hubiera lugar.

2º En los casos de APR a desarrollar mediante Planes Especiales, en los que el PG, en la ficha del APR correspondiente, establece 'condiciones vinculantes' para la edificación diferentes de las que sirven para la determinación del aprovechamiento urbanístico, éstas deben considerarse determinaciones del PG, sometiéndose su modificación a la siguiente casuística:

a) En los casos en los que el PG establece como condiciones vinculantes determinadas condiciones específicas, las ordenanzas de los Planes Especiales incorporarán plenamente las mismas, considerándose su alteración como Modificaciones Puntuales de Nivel 2 del PG, siguiendo su modificación, según lo establecido por el artículo 1.1.4. de las NNUU, las reglas propias de las figuras de planeamiento a que correspondan sus determinaciones por razón de su naturaleza; siendo en este supuesto el correspondiente al nivel de Plan Especial. En orden a los principios de "eficiencia y celeridad" del procedimiento administrativo dicha MPPG podrá materializarse, en este caso, conjuntamente con la documentación propia del Plan Especial.

b) En los casos en los que el PG remite genéricamente a una determinada Norma Zonal, el Plan Especial deberá asumir dicha norma Zonal, entendiéndose que esta remisión adquiere un valor similar a la asignación en suelo urbano común de una Norma Zonal específica. Consecuentemente, la alteración de las condiciones particulares de la edificación se regirán por lo establecido en el artículo 8.0.3 de las NNUU, a cuyos efectos los Planes Especiales, dado que constituyen un "instrumento de planeamiento" de orden jerárquico superior a los Estudios de Detalle, se consideran suficientes para contener dichas alteraciones. Todo ello con la salvedad de que la remisión a la Norma Zonal incorpore determinadas condiciones específicas, en cuyo caso, la alteración de las mismas, se regirá por lo contemplado en el epígrafe Segundo a) anterior."

Y el Acuerdo de la CSPG nº 147, de 13.04.2000, relativo a la Interpretación de las determinaciones del PG para la fijación y/o alteración de la altura asignada conforme a Norma Zonal en Áreas de Planeamiento Remitido (APR). Aplicación al caso particular del APR 4.01 calle Peyre.

1°. La fijación por parte del PG de una determinada norma zonal en las "Condiciones Vinculantes" de un APR se considera una determinación de obligado cumplimiento, por lo que para la alteración de las condiciones particulares de la edificación sería preciso tramitar la correspondiente figura de planeamiento acorde con el alcance de las determinaciones que se pretendan modificar o, en su caso, la correspondiente MPPG, incorporando en las "condiciones vinculantes" de la ficha de ordenación, de forma expresa, las determinaciones modificadas.

2°. Para el caso concreto del "APR 04.01 calle Peyre", se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) Dada la remisión que en la Ficha de Condiciones de desarrollo se hace a la aplicación de la Norma Zonal 1, Grado 6°, para la aplicación de condiciones de altura se reitera el contenido del Acuerdo n° 70 de la l 0a Sesión de la CSPG, del siguiente tenor literal: Los edificios de nueva construcción en áreas reguladas por la Norma Zonal 1, Grado 6°, deben someter la solución de las fachadas tanto exteriores como interiores al criterio de la CIPHAN, que podrá dictaminar en lo que respecta a sus elementos compositivos, constructivos y estéticos, pero no en lo que se refiere al número de plantas al venir determinado por el cuadro de alturas contenido en el artículo 8.1.10 de las NNUU".

b) En concordancia con lo establecido en el artículo. 8.1.10 de las NNUU, para la fijación de la altura máxima aplicable se estará a lo señalado en dicho artículo y en los apartados 3 y 4 del artículo. 6.6.8 de las mismas, siempre sobre el esquema de ordenación del ámbito de la Ficha contenida en el Fichero de APR, lo que implica que el número de plantas máximo para el Estudio de Detalle es de cuatro (4) en la zona situada al oeste de calle Peyre y cinco (5) en la situada al Este, con una edificabilidad máxima de 5.5.44 m^2. El Estudio de Detalle se desarrollará teniendo en cuenta: las condiciones urbanísticas detalladas en la Ficha del "APR 04.01 calle Peyre", lo regulado en el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento de 1978, y, en su caso, lo dispuesto en el artículo 8.0.3. de las NNUU."

[154] Cfr. artículo 37 Ley 9/2001, respecto al cálculo del coeficiente de edificabilidad en suelo urbano no consolidado, que será igual al coeficiente de edificabilidad del área homogénea en que se encuentre, expresado en metros cuadrados construibles en el uso característico por metro cuadrado de suelo, tomando como base de cálculo el que la superficie edificable de cada ámbito será la resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie de suelo de todo el ámbito, expresado en metros cuadrados construibles en el uso característico, y que la superficie edificable de cada ámbito será la suma de las superficies edificables homogeneizadas de todos los usos pormenorizados.

1. El ámbito de cada APR aparece determinado en los Planos de Ordenación (O), así como en la ficha b), Delimitación del ámbito de ordenación. Dichos ámbitos se desarrollarán mediante actuaciones sistemáticas. En las APR que provienen de Modificaciones Puntuales del Plan General de 1985, las condiciones particulares vienen definidas en sus correspondientes fichas, así como en las Modificaciones Puntuales de origen y el régimen urbanístico será el contenido en el art. 3.2.7 en sus apartados 2, 4, 5, 6 y 7.

2. El régimen urbanístico de las APR que no provienen de Modificaciones Puntuales anteriores, es el siguiente:

    a) La cifra de superficie del ámbito que aparece en la ficha c), Condiciones particulares tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose variar posteriormente como resultado de una medición más precisa.

    b) Para la determinación de la edificabilidad máxima y el aprovechamiento tipo se seguirán las indicaciones que a tal efecto se establezcan en la casilla de "condiciones vinculantes". Los porcentajes de edificabilidades no dotacionales, desglosadas por usos, deben mantenerse en todo caso.

    c) Las cifras que se especifican como superficies mínimas de cesión para usos dotacionales tienen carácter de mínimos absolutos que no pueden disminuirse, salvo indicación en contrario en las propias fichas. Por el contrario, las superficies que se indican para las dotaciones privadas, constituyen cifras de referencia.

    d) Las indicaciones de sistema de actuación/ejecución e iniciativa del planeamiento, en su caso, tienen carácter de asignaciones preferentes.

    e) Finalmente, a efectos de condiciones generales, se estará en lo dispuesto en los Títulos 6 y 7 de las presentes Normas Urbanísticas, salvo determinaciones particulares detalladas en la propia ficha.

CAPÍTULO 3.3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Sección Primera. Definición y delimitación

Artículo 3.3.1 Definición (N-1)[156][157][158][159]

1. Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del territorio que el Plan General considera adecuadas para ser urbanizadas.

2. Dentro del suelo urbanizable el Plan establece las siguientes categorías:

---

[155] Artículo 3.2.13 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013)

[156] Cfr. artículos 12.2.b) RDL 2/20087 y 15.1 Ley 9/2001, que configuran al suelo urbanizable como suelo en situación básica rural.

[157] Cfr. artículo 15.2 Ley 9/2001, que distingue dentro del suelo urbanizable la categoría de sectorizado y no sectorizado.

[158] Cfr. artículos 35 y 41.2.b), 41.5.c) y d) Ley 9/2001.

[159] Artículo 3.3.1 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

a) Suelo urbanizable programado incorporado
b) Suelo urbanizable sectorizado pormenorizado (UZPp)
c) Suelo urbanizable programado
d) Suelo urbanizable no programado

3. Las determinaciones contenidas en las fichas de los UZI, UZP, UZPp y UNP tendrán consideración de N-1 cuando incidan en la estructura general y orgánica del territorio, conforme a lo establecido por la legislación vigente y en particular en Sistemas Generales y aprovechamiento. El resto de las determinaciones tendrán la consideración de N-2.

Artículo 3.3.2 Delimitación (N-1)[160][161][162][163]

1. Integran el suelo urbanizable programado incorporado aquellos terrenos delimitados en el Plano de Ordenación, señalados con el código UZI.

2. Integran el suelo urbanizable programado/sectorizado aquellos terrenos delimitados en el Plano de Ordenación, señalados con el código UZP, con especificación del cuatrienio en que está programado.

3. Integran el suelo urbanizable no programado/no sectorizado aquellos terrenos delimitados en el Plano de Ordenación, señalados con el código UNP.

4. Integran el suelo urbanizable sectorizado pormenorizado, aquellos terrenos delimitados en el Plano de Ordenación con el código UZPp.

5. Los planeamientos de desarrollo diferencian los niveles de las dotaciones de acuerdo con las características que para los mismos se establecen en las Normas.

Sección Segunda. Régimen del Suelo Urbanizable Incorporado y Urbanizable Sectorizado Pormenorizado[164]

Artículo 3.3.3 Definición (N-1)[165][166]

1. Constituyen el suelo urbanizable incorporado (UZI) aquellos ámbitos de suelo del Plan General de 1985 o de sus modificaciones puntuales, con planeamiento parcial aprobado o en tramitación, que es asumido por el presente Plan General incorporándole a esta categoría de suelo.

---

[160] De conformidad con el artículo 15.2.a) Ley 9/2001 se trata de suelo urbanizable sectorizado.

[161] De conformidad con el artículo 15.2.a) Ley 9/2001 se trata de suelo urbanizable sectorizado.

[162] De conformidad con el artículo 15.2.b) Ley 9/2001, se trata de suelo urbanizable no sectorizado.

[163] Artículo 3.3.2 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

[164] Se modifica el nombre de la Sección Segunda por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013)

[165] De conformidad con el artículo 15.2.a) Ley 9/2001 se trata de suelo urbanizable sectorizado.

[166] Artículo 3.3.3 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

2. Constituyen el suelo urbanizable sectorizado pormenorizado (UZPp) aquellos suelos clasificados por este Plan general como urbanizables para los que se establecen sus determinaciones pormenorizadas desde el Plan General.

Artículo 3.3.4 Régimen y contenido de las fichas (N-1)[167][168][169]

1. El régimen urbanístico del suelo urbanizable incorporado (UZI) será el derivado de las determinaciones contenidas en los correspondientes Planes Parciales, y el atribuido en el art. 3.2.7 apartados 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 de estas Normas Urbanísticas, así como el derivado de la aplicación de las determinaciones específicas, que, en su caso, se establecen en la correspondiente ficha.

   El régimen urbanístico del suelo urbanizable sectorizado pormenorizado (UZPp) es el derivado de las condiciones establecidas en sus carpetas de ordenación específica contenidas en este Plan General. Sus ordenanzas reguladoras no pueden desvirtuar las condiciones reguladas en los Títulos 6 y 7; y su ordenación se encuadra en el cumplimiento de las determinaciones estructurantes contenidas en sus respectivas fichas de condiciones. Que, en su caso, incorporan cuanta información es precisa para la justificación de las decisiones jurídicas y urbanísticas del ámbito.

2. Las fichas de condiciones para el suelo urbanizable incorporado (UZI) son tres:

   a) Situación en el municipio

   b) Delimitación del ámbito de ordenación

   c) Condiciones particulares

3. Las fichas a) y b) tienen un carácter meramente informativo, y definen gráficamente su situación y relación con la ciudad.

4. La ficha c) contiene:

   a) En el epígrafe "Antecedentes de Planeamiento", la referencia del plan, o planes sucesivos en su caso, que conforman el planeamiento inmediatamente antecedente, que se incorpora al Plan General.

   b) La casilla de Observaciones y Determinaciones detalla las variaciones que el Plan General ha introducido expresamente en el planeamiento que se incorpora, así como matizaciones o aclaraciones, que ayudan a conocer el proceso de planeamiento que se asume, y que deberán ser incluidas mediante las oportunas incorporaciones a los Planes Parciales**.**

[167] De conformidad con el artículo 15.2.a) Ley 9/2001 se trata de suelo urbanizable sectorizado.

[168] Cfr. artículos 13 y 16 RDL 2/2008, y artículos 21 y 23 Ley 9/2001.

[169] Artículo 3.3.4 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

Artículo 3.3.5 Relación de los sectores en el suelo urbanizable incorporado y pormenorizado (N-1)[170]

1. Incorporado

La Resina	UZI.0.01
Los Coronales	UZI.0.02
Glorieta de Einsenhower	UZI.0.03
Olivar de la Hinojosa	UZI.0.05
Monte Carmelo	UZI.0.07
Las Tablas	UZI.0.08
Sanchinarro	UZI.0.09
Carabanchel	UZI.0.10

2. Pormenorizados

Desarrollo del Este - Los Cerros	UZPp.2.02
Desarrollo del Este - Los Ahijones	UZPp.2.03
Desarrollo del Este - Los Berrocales	UZPp.2.04
Desarrollo del Este - Valdecarros	UZPp.3.01

Artículo 3.3.6 Áreas de reparto y aprovechamiento tipo / unitario (N-1)[171][172][173]

1. El ámbito de cada UZI constituirá un área de reparto independiente.

2. El aprovechamiento tipo/unitario en cada una de las áreas de reparto delimitadas en el suelo urbanizable programado incorporado será el resultante de la aplicación de las determinaciones contenidas en las fichas de planeamiento parcial correspondiente, o bien en las fichas de determinaciones establecidas para el UZI en el presente Plan General.

3. El aprovechamiento tipo/unitario en cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado pormenorizado es 0,36 m² edificables de vivienda libre por cada metro cuadrado de suelo, y para su aplicación se tendrá en cuenta lo estipulado en el artículo 3.3.10 de estas Normas Urbanísticas y las condiciones de las carpetas específicas.

---

[170] Artículo 3.3.5 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

[171] Cfr. artículo 84.2 Ley 9/2001, que determina que todo el suelo urbanizable sectorizado clasificado por el PG, integrado tanto por los diferentes sectores como por los suelos destinados a redes públicas exteriores a los mismos, conformarán una única área de reparto.

[172] Cfr. artículo 37.2 y 84.3 Ley 9/2001 respecto a la determinación del aprovechamiento unitario del área de reparto, integrada por todos los sectores de suelo urbanizable sectorizado.

[173] Artículo 3.3.6 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

Sección Tercera. Régimen del Suelo Urbanizable Programado / Sectorizado[174]

Artículo 3.3.7 Definición (N-1)[175][176]

Constituyen el suelo urbanizable programado/sectorizado aquellas áreas del territorio que se consideran aptas para ser urbanizadas en el plazo temporal previsto en el programa de actuación, de acuerdo con las etapas cuatrienales en que éste se divide.

Artículo 3.3.8 Relación de los sectores en el suelo urbanizable programado (N-1) / sectorizado[177][178]

Los sectores de suelo urbanizable programado que establece el Plan General son los que se relacionan a continuación con su código de referencia.

I Cuatrienio

Ensanche de Barajas	UZP.1.01
Vicálvaro - La Catalana	UZP.1.02
Ensanche de Vallecas	UZP.1.03
Villaverde - Barrio del Butarque	UZP.1.05
Villaverde - Polígono El Gato	UZP.1.06
Desarrollo del Este - El Cañaveral	UZP.2.01

III Cuatrienio

Villaverde - Vereda del Salobral	UZP.3.02
Villaverde - Los Llanos	UZP.3.03
Villaverde - Los Agüados	UZP.3.04

[174] Se modifica el nombre de la Sección Tercera por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

[175] De conformidad con el artículo 15.2.a) Ley 9/2001 se trata de suelo urbanizable sectorizado.

[176] Artículo 3.3.7 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

[177] De conformidad con el artículo 15.2.a) Ley 9/2001 se trata de suelo urbanizable sectorizado.

[178] Artículo 3.3.8 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

Artículo 3.3.9 Desarrollo del suelo urbanizable programado / sectorizado (N-1)[179][180][181][182][183][184][185][186][187][188][189][190]

1. El suelo urbanizable programado/sectorizado se desarrolla mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el Plano de Ordenación, que igualmente deberán ser desarrollados en los plazos previstos en el art. 1.1.6.

   Los ámbitos de suelo urbanizable programado del tercer cuatrienio podrán incorporarse al segundo cuatrienio mediante la firma de un convenio urbanístico análogo en sus determinaciones a los firmados para el suelo constitutivo del segundo cuatrienio, sin que ello suponga modificación del programa de actuación. Dicho convenio podrá establecer propuestas de división en sectores de forma que mantengan las determinaciones básicas asignadas en este Plan General.

   Los propietarios de los sectores de UZP.2, a fin de agilizar el proceso de desarrollo urbanístico, podrán presentar para su tramitación el Plan Parcial antes del comienzo de vigencia del segundo cuatrienio del Plan General. En todo caso, el proceso urbanizador no podrá iniciarse antes de los cuatro años de vigencia del Plan General.

   Previamente a la redacción de los Planes Parciales, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el art.

---

[179] De conformidad con el artículo 15.2.a) Ley 9/2001 se trata de suelo urbanizable sectorizado.

[180] Cfr. artículo 47.1 Ley 9/2001.

[181] Acuerdo de la CSPG nº 145 de 16.03.2000. Obligatoriedad de incluir estudios de impacto ambiental en los planes de desarrollo del PG cuando asignen usos industriales:

1º Los Planes Parciales que desarrollen Suelos Urbanizables Programados (UZP) de uso lucrativo son instrumentos de planeamiento en los que no está previsto por el PG el control ambiental mediante los Estudios de Incidencia Ambiental.

2º Los Planes Parciales están sujetos tanto a al normativa ambiental contenida en el PG (normas ambientales integradas en el conjunto del Plan, y las contenidas en el Título 5 donde se recogen aquellas otras determinaciones que no tienen cabida en el resto del Plan), en la Ordenanza General de Protección del medio Ambiente Urbano (OGPMAU), y en la legislación urbanística y ambiental que le sea de aplicación.

(Esta materia está afectada por la normativa reguladora de la EAE, Ley 9/2006 y legislación autonómica)

[182] Cfr. artículo 245 Ley 9/2001 respecto de la nulidad de los convenios urbanísticos de planeamiento.

[183] Cfr. artículos 13.3.a) RDL 2/2008 y 20.1.b) y 23 Ley 9/2001, respecto a los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones que podrán autorizarse con carácter provisional en suelo urbanizable sectorizado.

[184] Cfr. artículo 47.3 Ley 9/2001, que permite al Plan Parcial modificar, para su mejora, cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el PG sobre el sector de suelo urbanizable sectorizado.

[185] Cfr. artículo 47.1 Ley 9/2001, que exige que el Plan Parcial se refiera a un sector completo de suelo urbanizable sectorizado.

[186] Cfr. artículo 48.4.b) Ley 9/2001.

[187] Cfr. artículo 38.3.b) Ley 9/2001.

[188] Cfr. artículos 48.1.c) y 53 Ley 9/2001, que imponen al Plan Parcial la obligación de establecer para todo suelo edificable las precisas condiciones sobre la edificación y sobre la admisibilidad de los usos que sean suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela, pudiendo remitir, en los espacios edificables en que así se justifique, a Estudios de Detalle el completar la ordenación volumétrica de la edificación y la fijación de los parámetros normativos consiguientes.

[189] Cfr. artículo 80 Ley 9/2001.

[190] Artículo 3.3.9 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

136 TR de la Ley del Suelo con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición. Podrán asimismo permitirse, vertidos de residuos sólidos conforme a lo establecido en el art. 3.4.6 de las presentes Normas y el desarrollo provisional de otro tipo de actividades que, consideradas de utilidad pública o interés social y con autorización del órgano competente, no dificulten la ejecución del planeamiento y garanticen su cese en las condiciones que al respecto se estipule, en su caso, en la correspondiente licencia municipal.

2. Los Planes Parciales y sus ordenanzas reguladoras no podrán establecer determinaciones contrarias a lo dispuesto en el presente Título, ni en las condiciones establecidas en estas Normas y en la legislación urbanística vigente, ni podrán desvirtuar las condiciones reguladas en los Títulos 6 y 7.

   Los Planes Parciales por cuyo ámbito discurran vías Pecuarias deberán salvaguardar la integridad de las mismas como bien de dominio público autonómico y respetar el régimen jurídico contenido en la Ley 3/95, de 23 de marzo de 1995 de Vías Pecuarias.

3. Los Planes Parciales deberán referirse a sectores completos de suelo urbanizable programado, salvo determinación expresa en contrario en la ficha correspondiente, en cuyo caso se cumplirán las condiciones reguladas al efecto. El Plan General adscribe además, suelo de sistemas generales exteriores a sectores concretos de suelo urbanizable programado, dentro de cada cuatrienio.

4. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos.

5. En la redacción de los Planes Parciales se deberá respetar, en todo caso, la ponderación fijada por el Plan General para las zonas que incluyan, estableciendo la ponderación relativa a los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia, igualmente, al uso y tipología característicos.

6. En desarrollo de los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

7. En todo caso, los Proyectos de Urbanización se regularán según lo establecido en el Título 1.

8. En cumplimiento del Acuerdo de Aprobación Definitiva de 17.04.1997, en relación con lo señalado en el Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional de 04.04.1997 y, del de la Dirección General de Agricultura y Alimentación de la Consejería de Economía y Empleo de 20.3.97, la ordenación del sector integrará aquellos elementos de interés geomorfológico, así como las Vías Pecuarias con destino al esparcimiento de la población.

9. A los efectos de adecuar los elementos de la estructura orgánica adoptada al dimensionamiento especificado en el documento de Bases del Plan Regional, se establece una reserva viaria de doscientos (200) metros para las acciones denominadas "M-45 (Distribuidor Suroriental)", "M-50 (Tramo N-IV/N-II)", "Avenida del Este (prolongación eje de O'Donnell)", "Vías de servicio Autovía de Levante (N-III)" y "Avda. del Sureste" y una reserva ferroviaria de cincuenta (50) metros, para la acción denominada "Ramal ferroviario de cercanías a Vicálvaro-Arganda" y para el tren de cercanías en estudio por la CM que discurre por la Gran Vía Urbana del Sureste, que serán de aplicación a los ámbitos del suelo urbanizable programado afectados.

Artículo 3.3.10 Aprovechamientos tipo y patrimonializable (N-1)[191][192][193][194][195]

1. El Plan General establece el aprovechamiento tipo/unitario del suelo urbanizable programado, para el primer, segundo y tercer cuatrienio en 0,36 m² edificables de vivienda libre por cada metro cuadrado de suelo.

2. El Plan General establece los coeficientes de ponderación relativa entre el uso característico o global al que se le asigna el valor de la unidad, y los restantes cualificados, a los que corresponden valores superiores o inferiores. El cálculo se desarrolla en la forma que se establece en el Anexo correspondiente al final de estas Normas para los dos primeros cuatrienios.

   En los sectores correspondientes del tercer cuatrienio serán los correspondientes Planes Parciales los que, a partir del aprovechamiento global y de los coeficientes de ponderación del Plan General, distribuyan los aprovechamientos por usos, y establezcan los márgenes de edificabilidad (horquillas) a efectos de sus posibles variaciones ulteriores. El uso de vivienda mantendrá los criterios de proporcionalidad exigidos en la legislación vigente.

3. El aprovechamiento patrimonializable que en esta clase de suelo corresponde a cada finca es el legalmente establecido.

Artículo 3.3.11 Reservas de suelo para dotaciones (N-1)[196][197]

Las reservas de suelo para dotaciones se fijarán de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, respetándose en todo caso los mínimos exigidos en el artículo 36 de la LSCM.

Artículo 3.3.12 Alcance de las determinaciones particulares (N-1)[198][199]

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas y cuadros de condiciones urbanísticas de los sectores tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Delimitación y superficie: La superficie del sector es una cifra estimativa de referencia, que deberá ser evaluada con mayor precisión en el momento de redactar el Plan Parcial.

---

[191] Cfr. artículos 39.5, y 84 Ley 9/2001, respecto del aprovechamiento unitario de reparto que se asigna a cada sector del área de reparto del suelo urbanizable sectorizado.

[192] Cfr. artículos 38.3.b), 39.7.b) y 42.5.e) Ley 9/2001.

[193] Cfr. artículos 85 y 96 Ley 9/2001.

[194] Cfr. artículos 244.b) y 246.4 de la Ley 9/2001, respecto de los convenios de gestión donde se acuerde la sustitución del deber de entrega de terrenos donde se localice el aprovechamiento que corresponde a la comunidad en concepto de participación en las plusvalías urbanísticas por su equivalente en metálico, sin que de los mismos pueda en ningún caso derivarse o resultar modificación, alteración, excepción o dispensa del planeamiento.

[195] Artículo 3.3.10 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

[196] La referencia debe entenderse realizada al artículo 36, apartados 5 a 8, Ley 9/2001

[197] Artículo 3.3.11 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

[198] Cfr. artículos 39.5, y 84 Ley 9/2001, respecto del aprovechamiento unitario de reparto que se asigna a cada sector del área de reparto del suelo urbanizable sectorizado.

[199] Artículo 3.3.12 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

La cifra que resulte de dicha evaluación será válida a todos los efectos. Con independencia de ello y una vez precisada ésta, los límites del sector podrán alterarse incorporando superficies que no superen el cinco por ciento (5%) sobre la superficie resultante del proceso anterior.

La superficie de los sistemas generales exteriores/redes generales-supramunicipales del sector constituye una cifra inalterable salvo que dichos sistemas se refieran a una finca o ámbito concreto de suelo, en cuyo caso en el momento de la redacción del Plan Parcial procederá a ser evaluada con precisión y su resultado será válido a todos los efectos.

La suma de las superficies del sector, más la de los sistemas generales exteriores/redes generales-supramunicipales al mismo supondrá la nueva cifra de "superficie total".

A partir de esta nueva "superficie total" se reelaborará el cuadro originario de condiciones generales del sector, para lo cual, manteniendo inalterables el aprovechamiento tipo/unitario del Área de Reparto a la que pertenece, los coeficientes de ponderaciones correspondientes y los porcentajes medios utilizados en la situación originaria, se recalculará el nuevo aprovechamiento global resultante y, sucesivamente, la nueva edificabilidad total resultante y su distribución por usos.

En cumplimiento del apartado 1º, punto C/e) del Acuerdo de Aprobación Definitiva de 17.04.1997 se cuantifica con carácter vinculante e inalterable, la Superficie de Sistemas Generales Interiores/ redes generales-supramunicipales, en las fichas correspondientes a cada sector. Dicha determinación prevalece sobre cualquier otra precisión que en relación con los sistemas generales se contenga en la documentación del Plan General.

b) Márgenes de edificabilidad de usos lucrativos: A partir del cuadro resultante del proceso anterior, o del originario para el supuesto que no hubiera variación en la superficie total, se podrán variar las edificabilidades asignadas a los distintos usos en el sector, dentro de los porcentajes definidos en sus correspondientes horquillas, sujeta a las siguientes condiciones:

   i) En ningún caso se podrá superar la edificabilidad total, que será la originaria en el caso de mantenimiento de la superficie total o, en caso contrario, la resultante del proceso expuesto en el apartado a).

   ii) Si la variación de edificabilidades implica superación del aprovechamiento global originario o, en su caso, del resultante del proceso señalado en el apartado a), el exceso de aprovechamiento, respecto al correspondiente según el caso, constituiría una bolsa de aprovechamientos de titularidad municipal que el Ayuntamiento destinaría a formación del Patrimonio Municipal del Suelo o en general a facilitar el desarrollo del Plan General.

   iii) Si la variación de edificabilidad por usos supone disminución del aprovechamiento global originario o, en su caso, del resultante del proceso señalado en el apartado a), el Ayuntamiento tendrá derecho al porcentaje legal del aprovechamiento global correspondiente.

Sección Cuarta. Régimen del Suelo Urbanizable No Programado / No Sectorizado[200]

Artículo 3.3.13 Definición (N-1)[201][202][203][204][205]

1. Constituyen el suelo urbanizable no programado/no sectorizado aquellas áreas del territorio, que siendo aptas para ser urbanizadas, solo podrán incorporarse al proceso urbanizador mediante la aprobación de los correspondientes Planos de Sectorización.

2. El Plan General define en las fichas correspondientes, ámbitos de suelo urbanizable no programado/no sectorizado que se desarrollarán mediante uno o varios Programas de Actuación Urbanística/Planes de Sectorización.

Artículo 3.3.14 Desarrollo del suelo urbanizable No Programado/No Sectorizado (N-1)[206][207][208][209]

1. Los suelos urbanizables no programados/No Sectorizados podrán promoverse y ejecutarse directamente mediante Programas de Actuación Urbanística/Planes de Sectorización, conforme a la legislación aplicable.

2. Los Programas de Actuación Urbanística/Planes de Sectorización desarrollarán los objetivos que figuran en las fichas que para esta clase de suelo incorpora en el Plan General.

3. Los Programas de Actuación Urbanística/Planes de Sectorización por cuyo ámbito discurran vías pecuarias deberán salvaguardar la integridad de las mismas como bien de dominio público autonómico y respetar el régimen jurídico contenido en la Ley 3/95, de 23 de marzo de 1995 de Vías Pecuarias.

4. En cumplimiento del Acuerdo de Aprobación Definitiva de 17.04.1997, en relación con lo señalado en el Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional de 04.04.1997 y, del de la Dirección General de Agricultura y Alimentación de la Consejería de Economía y Empleo de 20.03.1997, la ordenación del sector integrará aquellos elementos de interés geomorfológico, así como las vías pecuarias con destino al esparcimiento de la población.

---

[200] Se modifica el nombre de la Sección Cuarta por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

[201] Cfr. artículo 15.2.b) y Disposición Transitoria Primera, apartado c), Ley 9/2001, respecto del suelo urbanizable no sectorizado

[202] Cfr. artículo 44 Ley 9/2001, respecto del Plan de Sectorización.

[203] Cfr. artículo 15.2.b) y Disposición Transitoria Primera, apartado c), Ley 9/2001, respecto del suelo urbanizable no sectorizado

[204] Cfr. artículo 44 Ley 9/2001, respecto del Plan de Sectorización.

[205] Artículo 3.3.13 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

[206] Cfr. artículo 15.2.b) y Disposición Transitoria Primera, apartado c), Ley 9/2001, respecto del suelo urbanizable no sectorizado

[207] Cfr. artículo 44 Ley 9/2001, respecto del Plan de Sectorización.

[208] Cfr. artículo 44 Ley 9/2001, respecto del Plan de Sectorización.

[209] Artículo 3.3.14 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

5. A los efectos de adecuar los elementos de la estructura orgánica adoptada al dimensionamiento especificado en el documento de Bases del Plan Regional, se establece una reserva viaria de doscientos (200) metros para las acciones denominadas "M-45 (Distribuidor Suroriental)", "M-50 (Tramo N-IV/N-II)", "Avenida del Este (prolongación eje de O'Donnell)", "Vías de servicio Autovía de Levante (N-III)" y "Avda. del Sureste" y una reserva ferroviaria de cincuenta (50) metros, para la acción denominada "Ramal ferroviario de cercanías a Vicálvaro-Arganda" y para el tren de cercanías en estudio por la CM que discurre por la Gran Vía Urbana del Sureste, que serán de aplicación a los ámbitos del suelo no urbanizable programado afectados.

Artículo 3.3.15 Relación de las áreas en Suelo Urbanizable No Programado (N-1)/No Sectorizado[210][211]

Nueva Centralidad del Este	UNP.4.03
Desarrollo del Este - Ensanche de San Fernando de Henares	UNP.4.05
Remate del Suroeste - Campamento	UNP.4.07
El Encinar de los Reyes	UNP.4.09
Fuente Fría Norte	UNP.4.11

[210] En virtud de la sentencia del TSJ de Madrid 216/ 2003 y la del TS de 3.07.2007, que casa parcialmente a la anterior, los ámbitos UNP 4.08 “Aravaca-La Escorzonera-Monte el Pilar” y el APE 08.06 “Colonia Mingorrubio” pasan a ser ámbitos de SNU de protección.

[211] Artículo 3.3.15 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

CAPÍTULO 3.4. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Sección Primera. Definición, delimitación y régimen general

Artículo 3.4.1 Definición y delimitación (N-1)[212][213][214][215][216]

1. Constituyen el suelo no urbanizable de conformidad con lo establecido en la LSCM:

    a) Los terrenos que, de acuerdo con el modelo territorial elegido, deben ser preservados de los procesos de urbanización.

    b) Los terrenos en los que por concurrir valores naturales intrínsecos de gran relieve, desaconsejan su sometimiento al proceso de desarrollo urbanístico, quedando sometidos a un régimen específico de protección, de acuerdo con lo establecido en la legislación autonómica.

2. Los terrenos que constituyen el suelo no urbanizable aparecen reflejados en los Planos de Ordenación y Gestión con el código NU, distinguiéndose las dos categorías siguientes:

    a) Suelo no urbanizable común, NUC.

    b) Suelo no urbanizable especialmente protegido cuyo código será NUP. Comprende los siguientes tipos:

        - Suelo no urbanizable de protección especial NUP.1
        - Suelo no urbanizable de protección ecológica NUP.2
        - Suelo no urbanizable de protección forestal NUP.3
        - Suelo no urbanizable de protección de cauces y riberas NUP.4
        - Suelo no urbanizable de protección de vías pecuarias NUP.5
        - Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras y dotaciones públicas NUP.6

---

[212] Cfr. artículos 12.2.a) RDL 2/2008 y 16 Ley 9/2001, respecto del suelo no urbanizable de protección en cuanto suelo en situación básica de suelo rural.

[213] De conformidad con la Disposición Transitoria Primera, apartado c), Ley 9/2001, al suelo clasificado como no urbanizable común se le aplicará el régimen del suelo urbanizable no sectorizado.

[214] Téngase en cuenta que, en virtud de la sentencia del TSJ de Madrid 216/2003 y la del TS de 3.07.2007, que casa parcialmente a la anterior, los ámbito UNP 4.08 “Aravaca-La Escorzonera-Monte el Pilar” y el APE 08.06 “Colonia Mingorrubio” pasan a ser ámbitos de SNU de protección.

[215] Sobre esta cuestión, además de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, se ha publicado con posterioridad la Ley 8/1998, de 15 de junio reguladora de cañadas reales y demás vías pecuarias de la Comunidad de Madrid, cuyo artículo 25.1 califica las vías pecuarias como suelo no urbanizable protegido.

[216] Artículo 3.4.1 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

Artículo 3.4.2 Régimen general (N-1)[217][218][219][220]

1. El régimen urbanístico del suelo no urbanizable queda sometido a las disposiciones correspondientes contenidas en la LSCM, RDL 2/2008 y en las presentes Normas. En aquellos terrenos por los que discurran vías pecuarias se deberá respetar asimismo el régimen jurídico contenido en la Ley 3/95 de 23 de marzo de 1995 de Vías Pecuarias y Ley 8/1998, de 15 de junio reguladora de cañadas reales y demás vías pecuarias de la Comunidad de Madrid.

2. A los efectos de adecuar los elementos de la estructura orgánica adoptada al dimensionamiento especificado en el documento de Bases del Plan Regional, se establece una reserva viaria de doscientos (200) metros para las acciones denominadas "M-45 (Distribuidor Suroriental)", "M-50 (Tramo N-IV/N-II)", "Avenida del Este (prolongación eje de O'Donnell)", "Vías de servicio Autovía de Levante (N-III)" y "Avda. del Sureste" y una reserva ferroviaria de cincuenta (50) metros, para la acción denominada "Ramal ferroviario de cercanías a Vicálvaro-Arganda" y para el tren de cercanías en estudio por la CM que discurre por la Gran Vía Urbana del Sureste, que serán de aplicación a los ámbitos del Suelo urbanizable programado afectados.

3. En el suelo no urbanizable no se permiten nuevas construcciones, instalaciones, modificaciones del terreno o la implantación de elementos fijos (postes, antenas, carteles, autogeneradores, etc), ni aumentar en altura las ya existentes, que pudieran vulnerar las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid-Barajas y las propuestas de servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid-Cuatro Vientos. Excepcionalmente, conforme a los artículos 7 y 9 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el real Decreto 1541/2003, podrán ser autorizados los respectivos proyectos constructivos que superen los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas cuando se presenten estudios aeronáuticos o estudios de apantallamiento que acrediten, a juicio de la Agencia estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o bien que queden apantallados.

[217] Cfr. artículos 9 RDL 2/2008 y 28 Ley 9/2001.

[218] En la actualidad, véase, RDL 2/2008, y Ley 9/2001 y Ley 2/2002,de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid

[219] Véase también la Ley 8/1998, de 15 de junio reguladora de cañadas reales y demás vías pecuarias de la Comunidad de Madrid.

[220] Artículo 3.4.2 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

Sección Segunda. Régimen del Suelo No Urbanizable Común[221]

Artículo 3.4.3 Obras, construcciones o instalaciones permitidas en el suelo no urbanizable común (N-1)

De acuerdo con el art. 53 de la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid[222] en el suelo no urbanizable común[223] podrán realizarse obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto cualquiera de los siguientes usos:

a) La ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, incluido el uso accesorio de vivienda cuando éste sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de la explotación.[224] [225]

b) La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera.[226] [227]

c) El depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.[228]

d) Las actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluido el uso accesorio de vivienda cuando éste sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de la instalación.[229]

---

[221] Téngase en cuenta la regulación del RD 9/2005, de 14 de enero que establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, que desarrolla los artículos 27 y 28 de la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, así como la regulación de la Ley 16/2002, de 1 de julio de Prevención y Control Integrados de la Contaminación. La Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, regula en sus artículos 56 a 62 los suelos contaminados y el Decreto 326/1999, de 18 de noviembre, que regula el desarrollo del Régimen jurídico de los suelos contaminados de la Comunidad de Madrid. El artículo 6.4 de este Decreto dispone que la limpieza y recuperación de un suelo declarado como contaminado deberá hacerse necesariamente de forma previa a su urbanización o edificación. También tiene interés el Acuerdo de 25.10.2001 que aprueba el Plan Regional de Actuación en materia de suelos contaminados de la Comunidad de Madrid.

[222] Cfr. artículos 26 y 27 Ley 9/2001, respecto de las actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que requieren calificación urbanística o proyecto de actuación especial.

[223] De conformidad con la Disposición Transitoria Primera, apartado c), Ley 9/2001, a tales suelos se les aplica el régimen del suelo urbanizable no sectorizado previstos en los artículos 22 y ss.

[224] Cfr. artículo 26.1.a) Ley 9/2001.

[225] Sobre la unidad mínima de cultivo en la Comunidad de Madrid, véase el Decreto 65/1989, de 11 de mayo (BOCM 20.06.1989) y la Orden 701/1992, de 9 de marzo que lo desarrolla. Esta normativa desarrolla lo establecido en los artículos 23 a 27 de la Ley estatal 19/1995, de 4 de julio (BOE 05.07.1995) de Modernización de Explotaciones Agrarias. Según la Disposición adicional primera de esta Ley, los artículos 22 y 23 son legislación básica del Estado; según la Disposición adicional segunda, los artículos 24, 25, 26 y 27 son de aplicación plena. También tiene interés el Decreto 73/1997, de 19 de junio, por el que se crea y regula el Catálogo General de Explotaciones Agrarias Prioritarias de la Comunidad de Madrid, en desarrollo de lo establecido por el artículo 16 de la Ley estatal 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias. Téngase también en cuenta la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid

[226] Cfr. artículo 26.1.b) Ley 9/2001.

[227] La legislación minera vigente en la Comunidad de Madrid es de ámbito estatal, Ley 22/1973, de 21 de julio de Minas, modificada por Ley 54/1980 de 5 de noviembre. En este ámbito también es de aplicación la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

[228] Cfr. artículo 27.1.b).1º) Ley 9/2001.

[229] Cfr. artículo 26.1.c) Ley 9/2001.

e) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras y las instalaciones complementarias al servicio de la carretera.[230] [231]

f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamiento colectivos y asentamientos provisionales, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial y aquellos otros que por su carácter no sea aconsejable su implantación en suelo urbano, incluido el uso accesorio de vivienda cuando éste sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de la dotación.[232] [233] [234]

Artículo 3.4.4 Condiciones de las obras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra a) del art. 3.4.3 (N-2)[235]

1. Su superficie mínima será la dispuesta por la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.[236]
2. Su ocupación no será superior a un diez por ciento (10%) de la superficie total de la finca donde se ubiquen.
3. Se separarán cuatro (4) metros de los linderos a caminos y tres (3) metros de los linderos con fincas colindantes.
4. La altura máxima total será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
5. Según sus características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:[237]

---

[230] Cfr. artículo 27.1.a).4º Ley 9/2001.

[231] El artículo 19 de la Ley estatal 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, cuyo apartado 4 fue modificado por el artículo 10 del Real Decreto-Ley 15/1999, de 1 de octubre que aprobó medidas de liberalización, reforma estructural e incremento de la competencia en el sector de hidrocarburos. Téngase en cuenta el artículo 28 de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid. También es de aplicación en este ámbito la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación ambiental de la Comunidad de Madrid.

[232] Cfr. artículo 27.1.b) ley 9/2001.

[233] Ténganse en cuenta los artículos 4.2 y 11 de la Ley 21/1992, de 16 de julio (BOE 23.07.1992) estatal de Industria. En la Comunidad de Madrid la principal regulación sobre esta materia es el Decreto 38/2002, de 28 de febrero que regula las actividades de control reglamentario de las instalaciones industriales en la Comunidad de Madrid así como el Decreto 114/1997, de 18 de septiembre, que modifica el Decreto de 3.11.1994 que regula las Entidades de Inspección y Control Industrial y se le asignan funciones de comprobación del cumplimiento de las condiciones y requisitos de seguridad de instalaciones industriales en caso de riesgo significativo para las personas, animales, bienes o medio ambiente. También debe ser aplicada en este ámbito la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

[234] Acuerdo de la CSPG nº 88, de 17.12.1998. Suelos capaces de admitir la implantación de un centro de protección animal. El componente predominante del Centro de Protección Animal (CPA) previsto por la Dirección de Servicios de Salud y Consumo, incluido cementerio de animales y servicio de incineración, es encuadrable dentro de las actividades e instalaciones emplazables en el suelo no urbanizable, sin perjuicio de lo dispuesto en las normativas sectoriales aplicables.

[235] El artículo 29.4 Ley 9/2001 (añadido por artículo 14.2 Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid) permite a los Ayuntamientos autorizar instalaciones de carácter deportivo en los suelos rurales destinados a usos agrícolas.

[236] Sobre la unidad mínima de cultivo en la Comunidad de Madrid, véase el Decreto 65/1989, de 11 de mayo (BOCM 20.06.1989) y la Orden 701/1992, de 9 de marzo que lo desarrolla. Esta normativa desarrolla lo establecido en los artículos 23 a 27 de la Ley estatal 19/1995, de 4 de julio (BOE 5.07.1995) de Modernización de Explotaciones Agrarias. Según la Disposición adicional primera de esta Ley, los artículos 22 y 23 son legislación básica del Estado; según la Disposición adicional segunda, los artículos 24, 25, 26 y 27 son de aplicación plena.

[237] El artículo 14.1 de la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid modifica el primer párrafo y las letras a) y f) del apartado tercero del

a) Casetas para almacenamiento de aperos de labranza:

   i) Su superficie no superará los cincuenta (50) metros cuadrados.

b) Invernaderos para la protección de los cultivos:

   i) Su superficie podrá alcanzar una ocupación del setenta por ciento (70%) de la parcela.

   ii) Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.

   iii) En estas instalaciones no se permitirá ningún uso ajeno a la actividad agrícola que se desarrolle salvo la comercialización de los propios productos en las condiciones reguladas en el epígrafe siguiente.

c) Invernaderos comerciales:

   i) La superficie total ocupada no superará el ochenta por ciento (80%) de la finca, pudiéndose destinar un diez por ciento (10%) a la actividad comercial.

   ii) Cumplirán una separación a linderos superior a siete (7) metros.

   iii) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y la máxima total de seis (6) metros.

   iv) Resolverán, en el interior de su parcela, el aparcamiento de vehículos.

d) Establos, residencias y criaderos de animales:

   i) En ningún caso ocuparán una superficie superior al veinte por ciento (20%) de la de la finca.

   ii) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca. En todo caso, su separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas, no será inferior a los quinientos (500) metros.

   iii) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y la máxima total, de seis (6) metros.

---

artículo 29 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, disponiendo que "previa comprobación de la calificación urbanística, los Ayuntamientos podrán autorizar en los suelos rurales dedicados al uso agrícola , ganadero, forestal o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales, por ser de interés público o social, por su contribución a la ordenación y el desarrollo rurales o porque hayan de emplazarse en el medio rural las siguientes construcciones e instalaciones con los usos y actividades correspondientes:

a) Las de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario así como el accesorio de vivienda.

b) La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial y hostelero, de edificios de valor arquitectónico aun cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad".

Téngase en cuenta la aplicación en este ámbito de la Ley 2/2002 de 19 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad de Madrid

Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni caminos.[238]

Artículo 3.4.5 Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto los Usos de la letra b) del art. 3.4.3 (N-2)

1. Las obras, construcciones e instalaciones a que se refiere el presente artículo quedarán sujetas a las condiciones resultantes de la legislación autonómica y demás disposiciones aplicables, siendo la superficie de las fincas correspondientes la funcionalmente indispensable para el desarrollo de la actividad minera.[239]

2. En todo caso deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que deberá estudiarse de modo que se adecuen al paisaje, tanto en su localización como en su volumen y diseño.[240]

3. En su caso, se estará a lo dispuesto en el art. 3.4.9, apartado 2 a) ii).

Artículo 3.4.6 Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra c) del art. 3.4.3 (N-2)

1. Condiciones generales para el depósito de materiales:[241]

---

[238] La Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad dispone en su artículo 3. 2 c) su aplicación supletoria en relación con los residuos de explotaciones agrícolas y ganaderas. Sobre esta cuestión , aunque sin carácter vinculante , téngase en cuenta la Resolución de 4.02.1999, de la Dirección General de Agricultura y Alimentación de la Comunidad de Madrid, que publicó el Código de Buenas Prácticas Agrarias, que responde a las exigencias de la Unión Europea recogidas en la Directiva del Consejo 91/676/CEE, de 12.12.1991, relativa a la protección de las aguas contra la contaminación producida por nitratos utilizados en agricultura

[239] La legislación de minas en vigor en la Comunidad de Madrid es la estatal, Ley 22/1973, de 21 de julio, modificada por Ley 54/1980, de 5 de noviembre. La CM no ha legislado sobre esta materia, pero téngase en cuenta que resulta de aplicación en este ámbito la Ley 2/2002 de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad de Madrid.

[240] Véase artículo 3.9 Ley 42/2007, de 13 de diciembre de Patrimonio Natural y Biodiversidad. Se aplica la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, a la gestión de los residuos en este ámbito (art. 3.2 a). El artículo 14.1 de la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid modifica el primer párrafo y las letras a) y f) del apartado tercero del artículo 29 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, disponiendo que “previa comprobación de la calificación urbanística, los Ayuntamientos podrán autorizar en los suelos rurales dedicados al uso agrícola , ganadero, forestal o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales, por ser de interés público o social, por su contribución a la ordenación y el desarrollo rurales o porque hayan de emplazarse en el medio rural las siguientes construcciones e instalaciones con los usos y actividades correspondientes:

Las de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario así como el accesorio de vivienda.

[241] Sobre esta cuestión véase la Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero que publica las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos, que desarrolla la Disposición final Tercera apartado 2 de la Ley 10/1998, de 21 de abril, estatal de Residuos y se refiere tanto a los tóxicos o peligrosos como a los que no lo son.

El artículo 2p) de la Ley 5/2003, de 20 de marzo de Residuos de la Comunidad de Madrid, dispone que uno de los objetivos de la Ley es “adecuar los instrumentos de planeamiento urbanístico a una gestión eficaz de los residuos. En el artículo 61 de la misma Ley se señala que entre la documentación a aportar en la tramitación de los Planes Urbanísticos deberá incluirse un informe de la caracterización de la calidad del suelo en el ámbito a desarrollar en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos; este informe se incluirá en el Estudio de Incidencia Ambiental al que se refiere el artículo 15 de la Ley 2/2002 de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid. En su apartado 2 excluye que se puedan ejecutar desarrollos urbanísticos en los ámbitos que incluyan suelos contaminados.

a) A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder a su vertido, los residuos se clasifican en:

i) Residuos domiciliarios: Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros, y, en general, todos los que no sean radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. El departamento municipal correspondiente centrará sus esfuerzos en la recogida selectiva de estos residuos y en el fomento de la instalación de plantas de recuperación integral de los mismos, a fin de disminuir el volumen de los vertidos y favorecer los procesos de reutilización y reciclaje. No se consideran incluidos en este apartado los residuos industriales u hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.[242]

ii) Especiales:

- Residuos de tierras: Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.[243]
- Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente. Sin perjuicio de lo anterior, se debe favorecer el reciclaje de los escombros, con objeto de reintroducir los materiales que los componen en el ciclo productivo, previa su separación.[244]
- Escorias y cenizas
- Residuos clínicos e infecciosos[245]
- Muebles y enseres viejos[246]

---

[242] La Ley 5/2003, de 20 de marzo de Residuos de la Comunidad de Madrid, artículo 4.2 los califica como residuos urbanos o municipales.

[243] Según la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, artículo 4.1, no se consideran residuos a efectos de la aplicación de la misma.

[244] El RD 105/2008, de 1 de febrero regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, en desarrollo de lo establecido por la Ley 10/1998, de 21 de abril, estatal de Residuos y la Disposición Final Primera de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera que faculta al Gobierno para regular los términos y condiciones relativos a la obligación del poseedor de residuos de construcción de separarlos por tipos de materiales. La Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, califica estos residuos como de naturaleza fundamentalmente inerte generados en obras de excavación, nueva construcción, reparación, remodelación, rehabilitación y demolición, incluidos los de obra menor y reparación domiciliaria. *Vid. artículo* 4.7 y artículos 41, 54 y 55 de la Ley 5/2003 de Residuos de la Comunidad de Madrid.

[245] Téngase en cuenta el Decreto 83/1999, de 3 de junio, que regula las actividades de producción y de gestión de los residuos biosanitarios y citotóxicos en la Comunidad de Madrid y Orden 568/2007, de 30 de marzo que regula su gestión y eliminación.

[246] La Ley 5/2003, de 20 marzo de Residuos de la Comunidad de Madrid, se refiere a los muebles y enseres como residuos voluminosos, en el ámbito de los residuos urbanos o municipales (art. 4.2).

- Vehículos abandonados
- Animales muertos[247]

iii) Residuos industriales: Aquéllos que por sus características no pueden ser clasificados como inertes o asimilables a los residuos urbanos y en general, los que presenten un riesgo potencial para la salud pública o el medio ambiente.[248]

iv) Residuos tóxicos y peligrosos: Aquellos así clasificados según la legislación vigente.[249]

b) La delimitación precisa de áreas aptas para residuos de clase a)i) en función de las necesidades de vertido, corresponde a los departamentos municipales competentes.[250]

c) Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de los residuos de tierras y de tierras y escombros se determinarán por los departamentos municipales competentes, dentro de las incluidas en la categoría de suelo no urbanizable común y de las áreas de suelo urbanizable, siempre que no contradigan los objetivos del Plan General para estas áreas, o del planeamiento de desarrollo.[251]

d) La eliminación de las restantes clases de residuos se regulan en el Título correspondiente a los Servicios Dotacionales de Infraestructuras así como en las Ordenanzas Municipales que le sean de aplicación.

e) La nueva implantación de vertederos de residuos se someterá a los procedimientos establecidos por la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo y por la Ley 10/91 de Protección del Medio Ambiente, ambas de la Comunidad de Madrid. Por otra parte serán exigidas las condiciones técnicas reguladas por la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano aplicables.[252]

---

[247] En esta materia se aplica supletoriamente la Ley 5/2003, de 20 de marzo (art. 4.2 b) de Residuos de la Comunidad de Madrid.

[248] Véase la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, que en su artículo 4.3 define los residuos industriales como aquéllos que, siendo o no peligrosos, se generan en un proceso de fabricación, transformación, utilización, consumo, limpieza o mantenimiento de una instalación o actividad industrial.

[249] La Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid define en su artículo 4.4 como residuos peligrosos, los que figuren calificados como tales en la lista de residuos aprobada por la legislación estatal, o los que tengan dicha consideración según la legislación estatal o comunitaria, así como los recipientes y envases contaminados que hayan contenido residuos o sustancias peligrosas.

[250] El artículo 11.1 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo de Residuos de la Comunidad de Madrid dispone que "los Planes en materia de residuos aprobados por el Gobierno de la Comunidad de Madrid serán de obligado cumplimiento para Administraciones Públicas y particulares, constituyendo, en especial, un límite vinculante para cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico, cuyas determinaciones no podrán modificar, derogar o dejar sin efecto aquéllos". En el apartado 4 de dicho precepto se declaran de excepcional interés público a efectos del artículo 161 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, ¨ las infraestructuras públicas de gestión contempladas en los Planes autonómicos de residuos". En el artículo 16 de la citada Ley 5/2003, se establece que los instrumentos de Planeamiento urbanístico de las Entidades Locales sometidos al Procedimiento de Análisis Ambiental deberán incluir un Estudio sobre la generación y la gestión de los residuos urbanos que en todo caso deberá ser concordante con los planes autonómicos y locales de residuos, en el territorio objeto de planeamiento.

[251] Téngase en cuenta la Orden 2690/2006, de 28 de julio, que regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid.

[252] La Ley 11/1991 de Protección de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid fue derogada por la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación ambiental de la Comunidad de Madrid. Téngase en cuenta lo dispuesto por el artículo 16 de la

f) Para garantizar la defensa de la calidad ambiental, las solicitudes de licencia para vertidos incluirán las condiciones en las que se pretenden realizar, definidas en un proyecto la explotación racional de los mismos que incluirá como mínimo las siguientes determinaciones:

   i) Estudio de la topografía resultante en el que pueda comprobarse el impacto ambiental de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas u otros modos de representación.

   ii) Análisis de transformación de escorrentías y vaguadas existentes.

   iii) Propuesta de tratamiento de los taludes y bordes resultantes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden o consolidarlos una vez abandonado el vertido.

   iv) Condiciones de sellado y desgasificación del vertedero una vez colmatado y, en su caso, características de la reforestación o plantaciones a realizar.

   v) Plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajística.

g) Cualesquiera que sea la altura de vertido, los taludes no presentarán en ningún caso, pendiente superior a la relación de tres a dos (3:2) con una calle mínima de tres (3) metros entre cada dos taludes que tendrán una altura máxima de dos (2) metros.

h) En todo caso deberán realizarse enteramente al aire libre y no tendrán carácter permanente.

2. Condiciones de las destinadas al almacenamiento de maquinaria.

   Se realizarán enteramente al aire libre y no tendrán carácter permanente.

3. Condiciones de las destinadas al estacionamiento de vehículos.

   Las correspondientes obras, construcciones e instalaciones, se realizarán enteramente al aire libre y no tendrán carácter permanente.

4. La superficie mínima para los usos contemplados en los tres apartados precedentes será de cinco (5) hectáreas.

5. Las licencias municipales correspondientes para las anteriores actividades se otorgarán por plazo determinado, que, cuando no se consigne expresamente, será de diez años.

Artículo 3.4.7 Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra d) del art. 3.4.3 (N-2)

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones referentes al mantenimiento de servicios urbanos e infraestructuras, sólo podrán ser autorizadas y ejecutadas cuando se desarrollen en fincas con superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de aquellas.

Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, en relación con las planificación urbanística relativa a las instalaciones objeto de regulación en la Ley en cuestión.

2. Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.

3. No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de ninguna otra edificación con presencia permanente de personas.

4. En ningún caso la ocupación superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela, con una edificabilidad máxima de mil quinientos (1.500) metros cuadrados.

5. La altura máxima será de setecientos cincuenta (750) centímetros y un máximo de dos plantas, salvo que justificadamente por las características de la instalación se requiera una mayor altura.

Artículo 3.4.8 Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra e) del art. 3.4.3 (N-2)

1. Cuando se trate de instalaciones de suministro de combustible deberán cumplir las siguientes condicione:[253]

   a) Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.

   b) Su superficie mínima, en defecto de la señalada en otras disposiciones, será de dos mil (2.000) metros.

   c) No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de ninguna otra edificación.

   d) En ningún caso la ocupación de la edificación cerrada superará el diez por ciento (10%) de la superficie total de la parcela edificable.

   e) En estaciones de servicio, la altura máxima de cornisa de la edificación será de siete con cincuenta (7,50) metros, admitiéndose un máximo de dos plantas. Las marquesinas no podrán superar una altura máxima de diez (10) metros.

   f) La materialización de la actividad neta máxima será de diez (10) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela edificable, con un máximo de setecientos cincuenta (750) metros cuadrados edificados.

   g) Cumplirá cuantas disposiciones de éstas Normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal les fuere de aplicación.[254]

2. Cuando se trate de otros servicios o instalaciones complementarias al servicio de las carreteras, deberán cumplirse las siguientes condiciones:[255]

---

[253] Téngase en cuenta el RD 2201/1995, de 28 de diciembre, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP 04 "Instalaciones fijas para distribución al por menor de carburantes y combustibles petrolíferos en instalaciones de venta al público. En el artículo 2.5 de esta Instrucción se establece que ni las estaciones de servicio ni las unidades de suministro podrán instalarse en ningún local subterráneo ni debajo de ningún tipo de edificación. Este RD ha sido modificado en sus Anexos por el RD 1523/1999, de 1 de octubre.

Véase también la Resolución de 2.07.1999 de la Dirección General de Industria de la Comunidad de Madrid que regula las condiciones que deben cumplir las instalaciones eléctricas en las estaciones de servicio y unidades de suministro. Téngase también en cuenta la aplicación de la Ley 2/2002, de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

[254] Téngase en cuenta el Real Decreto-Ley 155/1995 de 3 de febrero que suprime el régimen de distancias mínimas entre establecimientos de venta al público de carburantes y combustibles petrolíferos de automoción.

a) La superficie mínima de la finca será la adecuada a las exigencias funcionales del servicio o instalación de qué se trate y la establecida en la legislación de carreteras estatal o autonómica.

b) Las construcciones se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca.

c) La ocupación máxima de la edificación será inferior o igual al siete por ciento (7%) de la superficie de la finca. El cómputo de los espacios ocupados por la edificación, y los accesos, aparcamientos en superficie e instalaciones de recreo y deportivas, a desarrollar al aire libre, no podrán ocupar una superficie superior al veinticinco por ciento (25%) de la parcela.

d) La edificación no rebasará una altura de cornisa de siete con cincuenta (7,50) metros y en ningún caso superará las dos (2) plantas.

e) La materialización de la actividad no podrá superar siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

Artículo 3.4.9 Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra f) del art. 3.4.3 (N-2)

1. Condiciones de las destinadas a dotaciones o equipamientos colectivos.[256]

a) La superficie mínima de la parcela será de tres (3) hectáreas.

b) Las construcciones se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca.

c) La ocupación máxima de la edificación será inferior o igual al siete por ciento (7%) de la superficie de la parcela. En actuaciones sobre edificios existentes se admite el mantenimiento de la ocupación actual y su ampliación hasta el límite indicado.

d) No se rebasará la altura de setecientos cincuenta (750) centímetros totales y en ningún caso se superarán las dos (2) plantas.

e) La materialización de la actividad no podrá superar siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

2. Condiciones de las destinadas a la producción industrial:[257]

a) A los efectos de su regulación diferencial se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo no urbanizable:

i) Las que por su carácter o dimensión sean incompatibles o resulten no aconsejable su implantación en otras clases de suelo o por las características de su sistema de producción resulte conveniente su localización próxima a la fuente de obtención de la materia prima, sea ésta de tipo extractivo o agropecuario.

ii) Las manifiestamente molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en la legislación aplicable.

---

[255] Téngase en cuenta la aplicación de la Ley de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, Ley 2/2002, de 19 de junio.

[256] Téngase en cuenta la aplicación de la Ley 2/2002, de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

[257] Téngase en cuenta la aplicación de la Ley 2/2002, de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

b) La superficie mínima de la parcela será de tres (3) hectáreas.

c) Las industrias señaladas en el apartado i) se separarán doscientos cincuenta (250) metros de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales y, en todo caso, veinte (20) metros a los linderos de la finca. Las que pertenezcan al apartado ii) se separarán en todo caso quinientos (500) metros a los linderos y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales.

d) La materialización de la actividad máxima será la correspondiente a un (1) metro cuadrado por cada diez (10) metros cuadrados de parcela.

e) La ocupación de la edificación será, como máximo, el diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela.

f) La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

g) Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial se señalan en los suelos con destino urbano.

3. Condiciones de las destinadas a acampada y asentamientos provisionales de utilidad pública o interés social y de otros establecimientos que por sus características resulten no aconsejable su implantación en otras clases de suelo:[258]

   a) Se autorizará su implantación y funcionamiento, siempre que se resuelvan las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno y su conexión con el entorno.

   b) La superficie mínima de la parcela será de tres (3) hectáreas.

   c) Las instalaciones se separarán de los linderos de la finca una distancia mínima de diez (10) metros.

   d) La ocupación no será superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la finca.

   e) Podrán construirse edificaciones fijas con una materialización de la actividad máxima de quince (15) metros cuadrados por cada mil (1.000) metros cuadrados de parcela y con una altura máxima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

4. Las licencias municipales correspondientes para las anteriores actividades se otorgarán por plazo determinado, que, cuando no se consigne expresamente será de diez años.

Artículo 3.4.10 Condiciones del uso accesorio de vivienda previsto en el art. 3.4.3 (N-2)

1. La construcción de vivienda asociada a los usos a los que se refiere el presente artículo deberá realizarse en parcelas en las que se cumplan las dimensiones de parcela mínima que en cada caso resulten de las disposiciones aplicables.

2. Las edificaciones se separarán de los linderos una distancia superior a cuatro (4) metros.

3. La altura máxima de la edificación será de seis y medio (6,50) metros y dos (2) plantas.

---

[258] Téngase en cuenta la aplicación de la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

Artículo 3.4.11 Condiciones estéticas (N-2)

Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales apropiados al carácter y destino de las mismas.

Tanto por su emplazamiento, como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación se adaptará en lo posible al paisaje natural.[259]

Artículo 3.4.12 Requisitos procedimentales (N-2)

Los requisitos procedimentales para la implantación de los usos señalados en los artículos precedentes serán, en todo caso, los derivados de la legislación aplicable.[260]

Sección Tercera. Régimen del Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido

Artículo 3.4.13 Régimen del suelo no urbanizable de especial protección - NUP.1 (N-1)[261]

1. El ámbito de este suelo es el correspondiente al Monte del Pardo, en los límites existentes en el término municipal de Madrid, y que se recoge en los planos correspondientes.

2. Estos suelos están sometidos al régimen jurídico establecido por la Ley 23/1982, de 16 de junio,[262] reguladora del Patrimonio Nacional y su modificación por la Ley 4/1995, de 11 de diciembre. Las leyes referidas establecen la aprobación por el Gobierno a propuesta del Consejo de Administración del Patrimonio Nacional de un Plan de Protección Medioambiental para el Monte de El Pardo, que establecerá las pautas para la gestión del ámbito.[263]

   Asimismo, por formar parte estos suelos de la Red Europea de Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA 1), se someterá el ámbito señalado en el Plano EC-02 Catálogo de Elementos Protegidos-Espacios Naturales y Conjuntos de Interés, a las determinaciones contenidas en el Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre, relativo a los Espacios Naturales, por el que se establecen medidas para contribuir y garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestre.[264]

---

[259] Véase artículo 2 d) y f) y Disposición Adicional Segunda de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre de Patrimonio Natural y Biodiversidad. Sobre los paisajes protegidos, véase artículo 34 de esta Ley.

[260] Cfr. artículos 26 y 27 Ley 9/2001, respecto a la calificación urbanística y al proyecto de actuación especial como títulos legitimadores de actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado.

[261] Véase el artículo 14 de la Ley 3/2007, de 26 de julio de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, que modifica el artículo 29 de la Ley 9/2001 en relación con el régimen de actuaciones en suelos no urbanizables y de protección, para adaptarlo al RDL 2/2008.

[262] En realidad la Ley que modifica la Ley 23/1982, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional es la Ley 44/1995, de 11 de diciembre. Téngase en cuenta la Orden de 7.03.1991, que establece la relación de terrenos del Monte de El Pardo, a los efectos prevenidos en la Disposición Final 2ª de la Ley 23/1982, de 16 de junio reguladora del Patrimonio Nacional.

[263] Por Orden de 31.07.1997 se aprobó el Plan de Protección medioambiental del monte de El Pardo.

[264] Los artículos 43 a 47 de la Ley de Patrimonio Natural y Biodiversidad, Ley 42/2007 de 13 de diciembre regulan las Zonas de Especial Protección para las Aves.

3. En base al interés especial de carácter natural del ámbito referido, son usos compatibles los usos propios del mantenimiento del especial carácter de este medio natural, no permitiéndose otros usos que alteren el mismo.

Artículo 3.4.14 Régimen del suelo no urbanizable de protección ecológica-NUP.2 (N-1)

1. El ámbito de este suelo es el definido por la Ley 1/1985 del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, sus modificaciones[265] y la Ley 6/1994 de 28 de junio sobre el Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama, que se recoge en los planos correspondientes.[266]

2. Las Leyes referidas establecen un régimen jurídico especial para los Parques Regionales cuya finalidad es la protección, conservación y mejora de sus recursos naturales.

   Asimismo, aquellos ámbitos del Suelo No Urbanizable Protegido NUP-2 que formen parte de la Red Europea de Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPAS 2 y 3), se someterán a las determinaciones contenidas en el Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre, relativo a los Espacios Naturales[267], por el que se establecen medidas para contribuir y garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestre.[268]

3. Dichas legislaciones dividen el territorio en diferentes zonas, en función del nivel de protección considerado, división que se respeta en todos sus extremos, tanto en lo referente a los ámbitos como a la regulación de actividades.

4. El régimen de los usos y edificaciones autorizables será el recogido en la mencionada legislación y en sus correspondientes Planes Rectores de Uso y Gestión.

---

[265] Véanse las Leyes de la Comunidad de Madrid 2/1987, de 23 de abril, que amplía el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, la Ley 1/1991, de 7 de febrero de modificación de la Ley de 23.01.1985 de creación del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, la Ley 5/1993, de 21 de abril y la Ley 10/2003, de 26 de marzo.

[266] Por Decreto 27/1999, de 11 de febrero se aprobó el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama. La Ley de Madrid 7/2003, de 20 de marzo, modifica la Ley de Madrid 6/1994 de 28 de junio. El Decreto 29/2000, de 24 de febrero fija la composición de la Junta Rectora del Parque.

[267] La Disposición derogatoria de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y la Biodiversidad ha derogado los Anexos I a VI de este Real Decreto.

[268] Véase artículo 43 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.

Artículo 3.4.15 Régimen del suelo no urbanizable de protección forestal - NUP.3 (N-1)[269][270][271]

1. Este ámbito comprende los suelos pertenecientes al Monte de Valdelatas localizados en el término municipal de Madrid junto con otros suelos colindantes con el mismo que el Plan General incluye en esta clase de suelo por servir de transición al mencionado monte y por ello contribuir a su protección; y asimismo los suelos pertenecientes al paraje denominado "La Escorzonera-Monte de El Pilar".

2. Estos suelos tienen como uso cualificado el mantenimiento del medio natural propio del ámbito considerado.

3. Los suelos de este ámbito pertenecientes al Monte de Valdelatas estarán sometidos al régimen jurídico establecido por la Ley 16/95, Forestal y de Protección de la Naturaleza.

4. Los suelos de este ámbito no pertenecientes al Monte de Valdelatas tienen como usos compatibles los señalados en el Título I, Capítulo V de la LSCM.

Artículo 3.4.16 Régimen del suelo no urbanizable y protección de cauces y riberas - NUP.4 (N-1)

1. El ámbito de este suelo es el correspondiente a la vega del río Jarama, en el tramo del mismo que discurre por el término municipal de Madrid y que aparece delimitado en los Planos de Ordenación.[272]

2. Estos suelos tienen como uso cualificado el mantenimiento del medio natural.

3. Los usos compatibles son los señalados en el art. 3.4.4 apartado 1 a) y f) de estas Normas, a excepción del uso industrial. El Plan Especial Temático correspondiente contemplará necesariamente estos usos compatibles y, en su caso, las condiciones particulares de los mismos.[273]

---

[269] El artículo 9 de la Ley de Madrid 16/1995, de 4 de mayo, califica los Montes o Terrenos Forestales sujetos a Régimen Especial a efectos urbanísticos como suelo urbanizable de especial protección. Esta calificación, según dispone el apartado 2 de este precepto, previa declaración de prevalencia de otra utilidad pública, según la legislación urbanística y la normativa reguladora de esta materia.

[270] Téngase en cuenta la Ley 16/1995, de 4 de mayo, de protección forestal y de la naturaleza de la Comunidad de Madrid, que en su Disposición Transitoria Quinta remite al Decreto 65/1989, de 11 de mayo la fijación de la Unidad Mínima Forestal.

[271] Artículo 3.4.15 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

[272] Véase la Ley de Madrid 6/1994, de 28 de junio, modificada, por último, por la Ley 7/2003, de 20 de marzo y desarrollada por Decreto 27/1999, de 11 de febrero que aprobó el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama.

[273] Téngase en cuenta la aplicación de la Ley de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

Artículo 3.4.17 Régimen de suelo no urbanizable de protección de vías pecuarias - NUP.5 (N-1)

El ámbito corresponde a los suelos afectados por las vías pecuarias señaladas en el plano PS-Protecciones y Servidumbres, cuyo régimen se regula por lo dispuesto en la Ley 3/95 de 23 de marzo de Vías Pecuarias.[274]

Artículo 3.4.18 Régimen de suelo no urbanizable de protección de equipamientos e infraestructuras - NUP.6 (N-1)[275]

El ámbito de este suelo se corresponde con los suelos cuyo destino, conforme al artículo 16 de la LSCM, es la ejecución de infraestructuras y dotaciones públicas de funcional implantación en suelos no urbanizables.

[274] La Comunidad de Madrid ha promulgado la Ley 8/1998, de 15 de junio, reguladora de cañadas reales y demás vías pecuarias de la Comunidad de Madrid, cuyo artículo 25.1 califica las vías pecuarias como suelo no urbanizable protegido.

[275] Artículo 3.4.18 añadido por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

CAPÍTULO 3.5. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES/REDES GENERALES - SUPRAMUNICIPALES Y LAS DOTACIONES LOCALES[276]

Sección Primera. Régimen de los Sistemas Generales/ Redes Generales y supramunicipales

Artículo 3.5.1 Contenido de las fichas de condiciones de las Áreas de Ordenación Especial (AOE) (N-1)

1. Las fichas de condiciones de las AOE son cinco:
    a) Situación en el municipio
    b) Delimitación en el Plano de Ordenación
    c) Condiciones particulares
    d) Esquema indicativo de la ordenación
    e) Instrucciones para la ordenación del área

2. Las fichas a) y b) tienen un carácter meramente informativo, y definen gráficamente la situación en la ciudad y la integración de la ordenación en su entorno más inmediato, respectivamente.

3. La ficha c) establece los objetivos del Plan General en el área, las características de la gestión prevista y las condiciones numéricas de la actuación, así como la iniciativa y prioridad del planeamiento a redactar.

4. La ficha d) contiene un esquema gráfico de la ordenación a título indicativo.

5. La ficha e) diferencia las condiciones vinculantes del esquema de ordenación, de las indicativas. Las condiciones vinculantes se indican mediante números y las indicativas por medio de letras mayúsculas.

Artículo 3.5.2 Régimen urbanístico de las AOE (N-1)[277][278]

1. El ámbito de cada AOE aparece determinado en los Planos de Ordenación (O), así como en la ficha b), Delimitación en el Plano de Ordenación (O).

2. El régimen urbanístico de las AOE, es el siguiente:

    a) La cifra de superficie del ámbito que aparece en la ficha c), Condiciones Particulares tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose variar posteriormente como resultado de una medición más precisa.

---

[276] Se modifica el nombre del Capítulo 3.5 y de la Sección Primera por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

[277] Cfr. artículo 50.1.a) Ley 9/2001 que define como función propia de los Planes Especiales la definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.

[278] Artículo 3.5.2 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

b) Dadas las especiales características de estos ámbitos de ordenación en algunos casos no se ha considerado adecuado establecer unos parámetros de referencia. Los Planes Especiales establecen la definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución

c) Finalmente, a efectos de condiciones generales, se estará en lo dispuesto en los Títulos 6 y 7 de las presentes Normas Urbanísticas, salvo determinaciones particulares detalladas en la propia ficha.

Artículo 3.5.3 Relación de ámbitos de las Áreas de Ordenación Especial (N-1)[279]

Sistema Aeroportuario Barajas	AOE.00.02
Centro Logístico de Vicálvaro	AOE.00.03
Feria del Campo	AOE.00.04
Ampliación Mercamadrid	AOE.00.05
Sistema Aeroportuario Cuatro Vientos	AOE.00.06
Ciudad Universitaria	AOE.00.07
Parque Olímpico - Sector Oeste	AOE.00.08
Avenida de Entrevías	AOE.00.09
Politécnico de Vallecas	AOE.00.10
Cantiles del Manzanares	AOE.00.11

Artículo 3.5.4 Adscripción de los sistemas generales / redes generales y supramunicipales a efectos de valoración y obtención (N-1)[280][281][282][283]

El Plan General, a los efectos de valoración y obtención, distingue los siguientes tipos de sistemas generales/redes generales o supramunicipales:

a) adscritos a suelo urbano

b) adscritos a suelo urbano con gestión incorporada

c) adscritos a suelo urbanizable incorporado

d) adscritos a suelo urbanizable programado/sectorizado, primer cuatrienio

e) adscritos a suelo urbanizable programado/sectorizado, segundo cuatrienio

f) adscritos a suelo urbanizable sectorizado pormenorizado

---

[279] Artículo 3.5.3 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

[280] La referencia debe entenderse realizada a los artículos 16.a) RDL 2/2008 y 90 a 95 Ley 9/2001.

[281] La referencia debe entenderse realizada a los artículos 16.a) RDL 2/2008 y 90 a 95 Ley 9/2001.

[282] La referencia debe entenderse realizada a los artículos 16.a) RDL 2/2008 y 90 a 95 Ley 9/2001.

[283] Artículo 3.5.4 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

g) adscritos a suelo urbanizable programado/sectorizado, tercer cuatrienio

h) en suelo no urbanizable

i) sistemas generales/redes generales o supramunicipales cuya obtención no se programa por ser ésta competencia de diferentes Administraciones o entidades públicas de acuerdo con sus respectivos programas de inversiones. A efectos de valoración se asimilan al suelo no urbanizable.

1. La adscripción de los sistemas generales/redes generales y supramunicipales a las distintas clases de suelo se incluyen en el Plano de Gestión. La adscripción de los sistemas generales/redes generales y supramunicipales a suelo urbanizable programado, queda recogida en el Anexo correspondiente al final de estas Normas.

2. La obtención de los sistemas generales/redes generales y supramunicipales se realizará de conformidad con los procedimientos establecidos en la legislación aplicable.

3. No obstante, los sistemas generales adscritos a suelo urbano en Áreas de Planeamiento Incorporado y los adscritos a suelo urbanizable incorporado se obtendrán de acuerdo con el procedimiento de gestión del planeamiento anterior que se asume por el presente Plan General.

Artículo 3.5.5 Ejecución de sistemas generales/redes generales y supramunicipales (N-1)[284]

La ejecución de los sistemas generales/redes generales y supramunicipales o de algunos de sus elementos se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de los correspondientes planes de desarrollo.

Artículo 3.5.6 Programación (N-2)

La ejecución de las obras e instalaciones en los sistemas generales deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

Artículo 3.5.7 Ejecución material (N-2)

1. La ejecución de las obras o instalaciones de los sistemas generales será acometida, en todo caso, de acuerdo con las previsiones del Plan y con base en las siguientes determinaciones:[285]

   a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias y en los términos que se regula por la legislación de régimen local y urbanística.

   b) Por los particulares, concesionarios de las correspondientes concesiones administrativas.

[284] Artículo 3.5.5 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

[285] Cfr. artículos 16.c) RDL 2/2008 y 95 Ley 9/2001.

c) Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que en orden a las inversiones públicas y privadas se establezcan desde los correspondientes Programas de Actuación Urbanística.

d) Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que al respecto contenga el Plan General o en los convenios urbanísticos que a tal efecto puedan suscribirse según lo previsto en el artículo 74 y siguientes de la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid (C.M.).[286]

Sección Segunda. Régimen de las Dotaciones Locales

Artículo 3.5.8 Definición de dotaciones locales (N-1)

1. Las dotaciones locales son los terrenos dotacionales que no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio.[287]

2. Las condiciones particulares del uso dotacional aparecen reguladas en el Título 7 de las presentes Normas.

3. Los códigos de cada clase de dotación local, son los siguientes:
   a) Equipamiento (E)
   b) Deportivo (D)
   c) Servicios públicos (S)
   d) Servicios de la Administración Pública (A)
   e) Zonas verdes (V)
   f) Servicios infraestructurales (I)
   g) Vía pública (C)
   h) Transportes (T)

[286] La referencia debe entenderse realizada a los artículos 244.b), 246, 247 y 248 de la Ley 9/2001, donde se establece el régimen jurídico de los convenios urbanísticos de gestión, fijando sus límites materiales y el procedimiento para su aprobación.

[287] Cfr. artículo 36.1.c) Ley 9/2001.

Artículo 3.5.9 Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbano (N-1)[288][289][290][291][292]

1. Los terrenos destinados a dotaciones locales que son en la actualidad de dominio público figuran en el Plano de Gestión (G) con el código 00 correspondiente al "suelo obtenido".

2. Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención incluidos en unidades de ejecución, se obtendrán con la aprobación en vía administrativa de los instrumentos redistributivos de beneficios y cargas que conlleva el sistema de actuación aplicable a la unidad de ejecución. En el Plano de Gestión (G) aparecen con el código 02 correspondiente al modo de gestión mediante "unidad de ejecución".

3. Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención no incluidas en unidades de ejecución, se obtendrán por algunos de los modos determinados en los artículos 92, 93 y 94 de la LSCM.

4. Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención incluidos en aquellos ámbitos que el Plan General genéricamente incorpora (Ámbitos de Planeamiento Incorporado, API) se obtendrán mediante la culminación de la gestión que en ellos se desarrolla. En el Plano de Gestión (G) figuran con el código 03 correspondiente al modo de "gestión incorporada".

---

[288] Cfr. artículos 16.a) y 18 RDL 2/2008 y 91 Ley 9/2001.

[289] Cfr. artículos 92.93 y 94 Ley 9/2001, que prevé como sistemas de obtención la ocupación directa, la permuta forzosa y la expropiación forzosa

[290] El artículo 27 TRLS 92 fue declarado inconstitucional por la sentencia del TC 61/1997, de 20 de marzo. Respecto al aprovechamiento o edificabilidad que debe entregarse a la Administración, cfr. artículo 16.b) RDL 2/2008.

[291] 1) Acuerdo de la CSPG nº 91, de 10.02.1999. Procedimiento para cambiar el modo de obtención de transferencias de aprovechamiento por el de expropiación de las dotaciones públicas en suelo urbano excluidas de unidad de ejecución:

En los casos en que la Administración considere justificadamente la urgencia de proceder a la obtención de una dotación pública afecta al procedimiento de transferencia de aprovechamiento urbanístico, se aplicará el artículo 3.5.9.3 de las NNUU: del PG, que habilita para sustituir el modo de obtención de transferencia de aprovechamiento urbanístico por el de expropiación de las dotaciones públicas de suelo urbano fuera de unidades de ejecución. Dicha expropiación se contempla dentro de los supuestos que determina el artículo 99.1 a) Ley 9/1995 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

2) Acuerdo nº 161 de la CSPG de 2.11.2000, relativo a la iniciación del procedimiento expropiatorio para las dotaciones que se prevé obtener en Áreas de Planeamiento Incorporado (API) mediante la reparcelación económica del PG-85:

1º. El artículo 3.5.9 de las NNUU del PG habilita para iniciar el procedimiento expropiatorio con el fin de obtener las dotaciones públicas en aquellas Áreas de Planeamiento Incorporado (API) que asumen planeamientos antecedentes en los que se alude a la reparcelación económica del PG-85 para la obtención de dichas dotaciones.

2º. En la primera revisión cuatrienal del Programa de Actuación del PG deberá contemplarse como modo de obtención de estas dotaciones es la compra o actuación aislada en suelo urbano por expropiación, estableciendo asimismo los criterios y correspondiente priorización de estas acciones.

3) Acuerdo nº 162 de la CSPG de 2.11.2000 relativo a la "Iniciación del proceso expropiatorio para las dotaciones que siendo aún de titularidad privada figuran como obtenidas en el PG.":

Cuando el PG da por obtenida una dotación pública que en realidad sigue siendo de titularidad dominical privada, y esta situación no proviene de una obligación anterior de cesión o transmisión incumplida, su adquisición se llevará a cabo mediante compra o, en su defecto, subsidiariamente, por expropiación a tramitar como Actuación aislada de Suelo Urbano, con base en la habilitación conferida por el artículo 3.5.9 de las NNUU del PG.

[292] Artículo 3.5.9 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

Artículo 3.5.10 Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbanizable (N-1)[293][294]

La obtención de los terrenos dotacionales en suelo urbanizable se rige por lo dispuesto en los artículos 16.a) y 18 Real Decreto Legislativo 2/2008 y 90 a 94 Ley 9/2001. En el Plano de Gestión (G) estas dotaciones figuran grafiadas únicamente en los suelos urbanizables incorporados (UZI) y afectos al modo de "gestión incorporada", código 03.

[293] Cfr. artículos 16.a) y 18 RDL 2/2008 y 90 a 94 Ley 9/2001.

[294] Artículo 3.5.10 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

TÍTULO 4. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y NATURAL

CAPÍTULO 4.1. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Artículo 4.1.1 Generalidades (N-1)[295]

Las determinaciones urbanísticas sobre el patrimonio - Normas, Planos y Catálogos- presentan el nivel correspondiente a las exigencias del planeamiento especial,[296] por lo que se considera cumplido lo previsto en la Ley 16/85, del Patrimonio Histórico Español, en lo que respecta a los Bienes de Interés Cultural definidos en su artículo 14.1. Así pues, la tramitación para la concesión de las licencias se hará conforme a lo dispuesto en el artículo 20.4.[297]

No obstante, será preceptivo[298] el previo informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural antes de la concesión de las licencias o la aprobación definitiva del planeamiento en lo que respecta a los siguientes ámbitos o materias:[299]

1. Las fincas incluidas dentro de la Cerca y Arrabal de Felipe II, cuyo perímetro se describe en el Catálogo de Elementos Protegidos y se grafía en los Planos del Catálogo de Protecciones Especiales.

2. Las Áreas de Planeamiento Remitido incluidas en el Conjunto Histórico.

3. Los Planes Especiales de Reforma Interior[300] que modifiquen el planeamiento aprobado en ese mismo ámbito.

4. Los Planes Especiales que puedan redactarse al amparo de lo dispuesto en el Capítulo 4.10 de las presentes Normas, y que afecta a los bienes descritos en el art. 14.1 de la Ley.[301]

5. Las actuaciones que afecten a estos mismos bienes en las materias contenidas en los siguientes Planes Temáticos u Ordenanzas:
    a) PET 14. Conservación de Cines y Teatros
    b) PET 15. Fomento y Protección de Valores Paisajísticos
    c) PET 16. Diseño Urbano de Salida de Espacios Subterráneos
    d) PET 17. Espacios Urbanos

---

[295] Véase Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

[296] Cfr. artículos 50.1.b) y 48 Ley 9/2001.

[297] Téngase en cuenta la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid que regula en sus artículos 2 y 3 9 el concepto de bien de interés cultural y sus categorías.

[298] Véanse los artículos 5, 16 y 26 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, sobre el régimen urbanístico de los bienes sometidos a esta regulación.

[299] El Decreto 51/2003, de 10 de abril regula el Reglamento de organización y funcionamiento del Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid. El Decreto 52/2003, de 10 de abril, aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Registro de Bienes de Interés Cultural de la Comunidad de Madrid.

[300] De conformidad con el artículo 47.2 Ley 9/2001, deben ser Planes Parciales de Reforma Interior.

[301] Sobre los Planes Especiales, véase artículo 26 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

e) PET 18. Callejones y Pasajes

f) PET 19. Dotación, Ornamentos y Mejora del Mobiliario Urbano

g) PET 20. Armonización de la Normativa de Protección de Incendios y Seguridad con la protección del Patrimonio

h) PET 21. Tratamientos de plantas bajas

i) PET 22. Protección del Canal Histórico del Manzanares

j) PET 23. Protección de las Primeras Traídas del Canal de Isabel II

k) PET 24. Protección y restauración del ámbito de la Cerca y Arrabal de Felipe II

l) Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico

m) Ordenanza de Conservación y Estado Ruinoso de la Edificación y del Procedimiento para la Declaración de Ruina o Edificación Inadecuada

n) Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior

o) Instrucciones para el diseño de la vía pública

6. Las modificaciones al Catálogo de Elementos Protegidos[302] y a las que le complementan y desarrollan, siempre que afecten a los bienes de interés cultural definidos en el antedicho art. 14.1. de la Ley de Patrimonio.

   Esta aprobación será preceptiva en tanto se desarrollan los planes y ordenanzas indicados. Una vez aprobados se estará a lo dispuesto en el art. 20.4. de la Ley de Patrimonio. Los edificios, jardines y sitios históricos declarados bien de interés cultural serán siempre competencia de la Administración Estatal o Autonómica, según quien detente la propiedad. Las zonas de protección arqueológica y paleontológica se regirán según lo dispuesto en el Capítulo 4.2. de las presentes Normas.

Artículo 4.1.2 Clasificación del patrimonio y alcance de la protección (N-1)

A fin de regular la intervención sobre el patrimonio conforme a los distintos elementos que lo componen, este se clasifica según la siguiente división:[303]

1. Espacios naturales
2. Edificación
3. Elementos arquitectónicos especiales
4. Parques históricos, jardines de interés y arbolado singular
5. Espacios viarios
6. Cementerios históricos

Las disposiciones contenidas en este Título con respecto a estos bienes tienen prevalencia, en caso de contradicción, sobre el resto de las normas urbanísticas que puedan afectarles.[304]

---

[302] Cfr. artículo 52 Ley 9/2001, respecto al Catalogo de bienes y espacios protegidos.

[303] Véase los artículos 5 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, en relación con las competencias de los Ayuntamientos en este ámbito y el artículo 3 de la misma Ley, en relación con las categorías de bienes inmuebles declarados de interés cultural.

Artículo 4.1.3 Instrumentos de protección del patrimonio (N-1)[305]

Cada uno de los elementos descritos anteriormente muestra características propias, lo que obliga a protegerlos mediante instrumentos independientes entre sí. Estos son:

1. La normativa de carácter general, adaptada a la particularidad de cada elemento.

2. Los catálogos,[306] que analizan individualmente cada elemento a proteger y regulan el tratamiento específico más idóneo para su mejor protección.

   Estos catálogos quedan contenidos en los siguientes documentos:

   a) El Catálogo de Elementos Protegidos, donde se recogen con expresión literal la totalidad de estos elementos.

   b) Los catálogos gráficos de:

      i) Espacios Naturales y Conjuntos de Interés

      ii) General de Edificios Protegidos

      iii) Elementos Singulares

      iv) Protecciones Especiales

3. Las áreas de especial protección, que agrupan zonas urbanas de características homogéneas con problemas comunes de protección del patrimonio, estudiadas mediante planeamiento específico, a nivel de Plan Especial, que desarrollan normativa propia y, en su caso, catálogos específicos. Se incluyen dentro del Plano de Ordenación como Áreas de Planeamiento Específico diferenciadas.

   Estas áreas de especial protección son:[307]

   a) El Centro Histórico, que comprende el Casco Antiguo y los primeros ensanches.

   b) Las Colonias Históricas, como primeros ejemplos de construcción de viviendas unifamiliares agrupadas conforme a un ordenamiento específico.

   c) Los Cascos Históricos de los Distritos Periféricos, que rodeaban el primitivo municipio de Madrid y fueron anexionados en la época del primer gran desarrollo urbano.

4. Los Planes Especiales Temáticos de Cementerios,[308] que regulan la norma de protección para los diversos elementos de interés que contienen

---

[304] Téngase en cuenta en relación con el impacto o efecto ambiental sobre le Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, el artículo 15 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

[305] Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid regula en su artículo 26 los instrumentos urbanísticos de protección.

[306] Cfr. artículos 43.f) y 52 Ley 9/2001.

[307] Téngase en cuenta la regulación de entornos y áreas de afección regulados en el artículo 4 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

[308] Cfr. artículo 51 Ley 9/2001.

5. Las Áreas de Rehabilitación Integrada y las de Rehabilitación Preferente, que delimitan ámbitos cuyas características de deterioro y condiciones demográficas, de calidad de la edificación y de habitabilidad hacen especialmente necesaria una acción de carácter global fomentada desde la Administración, a través de los instrumentos específicos que se prevean al respecto, con el fin de evitar su degradación y constituirse en foco de la actividad regeneradora de la rehabilitación del Casco Antiguo.

6. Los Planes Especiales de conservación y mejora[309] que puedan redactarse, cuyo objetivo sea la protección de un elemento o conjunto de elementos protegidos, completando y desarrollando las determinaciones del Plan General para cada caso concreto.[310]

7. Los Planes Especiales Temáticos[311] que deben redactarse para instrumentalizar protecciones específicas y referidas a:

   a) PET 14. Conservación de Cines y Teatros
   b) PET 15. Fomento y Protección de Valores Paisajísticos.
   c) PET 16. Diseño Urbano de Salida de Espacios Subterráneos
   d) PET 17. Espacios Urbanos
   e) PET 18. Callejones y Pasajes
   f) PET 19. Dotación, Ornamentos y Mejora del Mobiliario Urbano
   g) PET 20. Armonización de la Normativa de Protección de Incendios y Seguridad con la protección del Patrimonio.
   h) PET 21. Tratamientos de plantas bajas
   i) PET 22. Protección del Canal Histórico del Manzanares
   j) PET 23. Protección de las Primeras Traídas del Canal de Isabel II
   k) PET 24. Protección y restauración del ámbito de la Cerca y Arrabal de Felipe II.
   l) PET 25. Estudio de medidas urbanísticas para favorecer usos de apoyos a la tercera edad dentro del Centro Histórico.

8. La Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural (CIPHAN), cuyo objetivo será el seguimiento del desarrollo y ejecución de los Planes Especiales y demás instrumentos de protección del Plan General.

Artículo 4.1.4 Sobre la Comisión Institucional (CIPHAN) (N-2)

1. Esta Comisión tiene por objeto asesorar al Ayuntamiento en materia de protección del patrimonio histórico, y en particular sobre los bienes que se regulan en el presente Capítulo.[312]

---

[309] Cfr. artículo 51 Ley 9/2001.

[310] El artículo 26 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, regula el contenido de los Planes Especiales.

[311] Cfr. artículo 51 Ley 9/2001.

[312] El Decreto 100/1988, de 29 de septiembre crea las Comisiones locales del patrimonio histórico.

2. Su composición y normas de funcionamiento serán determinadas de forma reglamentaria por la Gerencia Municipal de Urbanismo y deberán incluirse en la misma representantes de las Administraciones y entidades de carácter público o privado relacionadas con la protección del patrimonio histórico, artístico y natural, así como personas de reconocido prestigio en el campo de la cultura madrileña.[313]

3. Las competencias de la CIPHAN se regulan en el Capítulo 4.11 del presente Título, e incluyen en cualquier caso proponer interpretaciones sobre el contenido de la normativa que se desarrolla en el presente Título y, en general, la que afecte al susodicho patrimonio. También tendrá capacidad para pronunciarse sobre soluciones y alternativas que en materia de planeamiento, edificación y usos puedan plantearse en orden a la consecución del fin que se pretende, esto es, la protección del patrimonio histórico, artístico y natural.[314]

[313] El Decreto 53/2003, de 10 de abril aprueba el Reglamento que regula la composición, organización y funcionamiento de las Comisiones Locales de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, en relación con la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (art. 5). Por Orden 361/2007, de 5 de marzo se crea la Comisión Local de Patrimonio Histórico en el municipio de Madrid. También deben tenerse en cuenta las Normas Reguladoras de la Comisión de Calidad Urbana y de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico de la Ciudad de Madrid. Decreto del Alcalde de 5.03.2007 (BOAM nº 5747 15.03.2007).

[314] Acuerdo de la CSPG nº 69, de 23.10.1998. Posibles modificaciones en los Planos de Análisis de la Edificación. En tanto no se redacten por la Gerencia Municipal de Urbanismo "las normas de funcionamiento" a las que hace referencia el artículo 4.1.4.2 de las NNUU del PG, procede interpretar que entre las competencias atribuidas a la Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico (CIPHAN) por las NNUU se encuentra la de clarificar aquellas situaciones que, previo informe técnico razonado, puedan ser necesarias para adecuar y completar el plano de Análisis de la Edificación, bien porque se aprecien indicios de error al definir el régimen de obras en laguna construcción secundaria que pueda existir en parcelas con un edificio catalogado. Esta posibilidad de interpretación no faculta a dicha Comisión para modificar el régimen general de obras de un edificio catalogado, sino tan sólo a reajustarlo y esclarecer algún caso particular de indefinición o inconcordancia material respecto a situaciones de hecho concurrentes.

CAPÍTULO 4.2. LA PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES

Sección Primera. Clasificación

Artículo 4.2.1 Descripción y ámbito (N-1)

Los espacios naturales especialmente protegidos por este Plan se dividen en:[315]

1. Espacios de alto valor ecológico y paisajístico.
2. Áreas de protección geológica
3. Áreas de protección arqueológica y paleontológica

Sus límites quedan descritos en el Catálogo de elementos protegidos[316] y reflejados en el Plano de Catálogo de espacios naturales y conjuntos de interés.

Sección Segunda. Espacios de alto valor ecológico y paisajístico

Artículo 4.2.2 Descripción y ámbito (N-1)

Los espacios de alto valor ecológico y paisajístico son los siguientes:

1. El Monte de El Pardo
2. El Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (PRCAM)
3. El Parque Regional de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama (PRMJ)

Artículo 4.2.3 Normativa de aplicación (N-1)

El suelo protegido en esta sección se regula según los siguientes artículos de las presentes Normas Urbanísticas.

1. El Monte de El Pardo según el art. 3.4.13.
2. El PRCAM mediante el art. 3.4.14.
3. El PRMJ mediante este mismo art. 3.4.14.
4. Las ZEPAS se adaptarán a la normativa europea de aplicación.

Artículo 4.2.4 Zonificación (N-1)

En el Plano de Catálogo citado en el art. 4.2.1 quedan reflejadas las distintas zonas conforme al nivel de protección considerado.

---

[315] Véase artículo 3.1 g) de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. Téngase en cuenta la Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental y la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, así como la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad, desarrollada por el RD 263/2008, de 22 de febrero.

[316] Cfr. artículo 43.f) Ley 9/2001 respecto del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del PGOUM.

Sección Tercera. Áreas de protección geológica[317]

Artículo 4.2.5 Descripción y ámbito (N-1)

Las áreas de protección geológica se denominan en función de su localización geográfica y son las siguientes:

1. Cerro Almodóvar
2. Cerro Fraternidad
3. Vallecas (Cantera Cañada)
4. Fuente del Berro
5. Fuente del Rey
6. Estación de Pitis
7. Mercamadrid
8. Carretera de Valencia (Colonia Hogar del Taxista)
9. Ribera del Manzanares
10. Cerro de la Herradura

Artículo 4.2.6 Usos y transformaciones permitidas (N-1)

Las áreas así descritas en el Plan, deben ser destinadas preferentemente a aquellos usos compatibles con su mantenimiento. Esto es, los propios del suelo no urbanizable de especial protección[318] o suelo urbano para parques y jardines.[319]

La utilización y desarrollo de estas zonas se realizará de acuerdo con las previsiones de este Plan General, teniendo en cuenta los valores por los cuales fueron consideradas como de especial protección. Para ello, antes de cualquier actuación será preceptivo el informe previo positivo del Instituto Geológico y Minero de España o institución de carácter análogo.

En cualquier caso, no se permitirá la transformación en tanto no se haya realizado un estudio exhaustivo del área que permita conocer a fondo sus características geomorfológicas llegándose, si es necesario, a la creación de un parque geológico para preservar sus zonas más significativas.

Artículo 4.2.7 Normas de aplicación (N-2)

Para cada área geológica en concreto se desarrollarán las Normas que permitan su mejor preservación y conocimiento, mediante los planes especiales[320] oportunos que se redactarán en un plazo no superior a cuatro años desde la aprobación definitiva del presente Plan.

---

[317] El artículo 3 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, considera parte integrante del patrimonio protegido por la misma, los bienes inmuebles de interés geológico.

[318] Cfr. artículo 12.2.a) RDL 2/2008 y 16.1.a) Ley 9/2001.

[319] Cfr. artículo 12.3 RDL 2/2008 y 14 Ley 9/2001.

[320] Cfr. artículo 51 Ley 9/2001.

Sección Cuarta. Áreas de protección arqueológica y paleontológica

Artículo 4.2.8 Descripción y ámbito (N-1)

Las áreas de protección arqueológica y paleontológica, más abreviadamente de protección arqueológica, son las siguientes:

1. Terrazas del Manzanares
2. Cantera del Trapero
3. Área del Centro Histórico

En estas áreas se respetará la regulación contenida en la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español, estableciéndose al efecto las siguientes áreas y normas de aplicación. Dentro de ellas será precisa la intervención arqueológica, tanto en aquellas obras que impliquen movimientos de tierras con afección al subsuelo, como las que estando sobre la cota cero puedan afectar a elementos de interés histórico, que necesiten valoración previa con metodología arqueológica y, en particular, en aquellas obras de rehabilitación de inmuebles presuntamente adosados a los restos de cercos o murallas.[321]

Artículo 4.2.9 Calificación en grados (N-2)

Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su debido descubrimiento, lo previsto en estos criterios para la situación, delimitación y calificación de las áreas de interés no debe considerarse inmutable.

La división en áreas de interés se hace según los siguientes criterios:

1. Área A: Es la que regula las zonas donde está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante y que, por lo general, se encuentran escasamente alteradas.

2. Área B: Constituida por las zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos, pero que requieren la verificación previa de su valor en relación con el destino urbanístico del terreno. Éste área coincide con aquellas zonas en las que aun habiendo sido alteradas por urbanizaciones, infraestructuras y otras remociones de terreno, conserva espacios en los que pueden aparecer intactos yacimientos arqueológicos.

3. Área C: En la que se incluyen zonas en las que la aparición de restos arqueológicos es probable, aunque puedan encontrarse dañados y no se tenga plena certeza de su ubicación. Este área coincide aproximadamente con zonas que han sufrido importantes alteraciones debidas a su urbanización y a la ejecución de obras de infraestructura.

Artículo 4.2.10 Normas para el área A (N-2)

1. Previa a la solicitud de licencia de obras, será obligatorio realizar una excavación que comprenderá toda la superficie afectada, bajo la supervisión de un técnico competente. La

[321] Téngase en cuenta la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, que en sus artículos 28 y siguientes desarrolla las normas específicas de protección del patrimonio arqueológico, paleontológico y etnológico.

excavación debe contar, con carácter previo a su realización, con el permiso emitido por el órgano competente de la Comunidad de Madrid -en la actualidad la Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC)-, quien determinará las condiciones en que ha de realizarse.[322]

2. Efectuada la excavación, este organismo otorgará la preceptiva autorización, previo dictamen redactado por el técnico director de los trabajos, valorando los resultados. A partir de ese momento se podrá solicitar licencia de obras presentando la autorización junto con el resto de los documentos que sean necesarios para su tramitación. La falta de autorización determinará la denegación de la licencia.

   El proyecto de obra deberá recoger las observaciones que hayan podido formularse sobre la conservación y exposición de restos arqueológicos o control de nuevos movimientos de tierra que afecten al subsuelo.

3. Si la necesidad de conservar restos arqueológicos "in situ" es causa de no poder materializarse en todo o en parte el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la parcela, la pérdida del mismo se compensará conforme a ley, pudiendo llegarse a la expropiación de los terrenos en los términos previstos en las Leyes del Patrimonio Histórico Español y de Expropiación Forzosa.

Artículo 4.2.11 Normas para el área B (N-2)

1. Previa la solicitud de licencia de obras que afecten al subsuelo dentro de este área, será obligatoria la realización de catas arqueológicas dirigidas por técnico competente, previa obtención del oportuno permiso de la DGPC.

2. Realizadas las catas, se seguirá la misma tramitación establecida para el área A en el art. 4.2.10. A la vista de los resultados podría elevarse la categoría del yacimiento al nivel A, procediéndose según lo regulado al respecto.

Artículo 4.2.12 Normas para el área C (N-2)

1. Previa a la solicitud de licencia de obras que afecten al subsuelo será obligatoria la realización de catas dirigidas por técnico competente, previa obtención del oportuno permiso de la DGPC.

2. Realizadas las catas, el técnico director emitirá un dictamen sobre el resultado de éstas. El referido dictamen será evaluado por la CIPHAN, que resolverá sobre la continuación de los trabajos, elevando la categoría del yacimiento al nivel B, o la finalización de los mismos, pudiendo en este último caso procederse al otorgamiento de la licencia.

3. En el caso de que en el dictamen técnico se informe de la existencia de restos de interés, los terrenos en cuestión pasarán a calificarse en el grado B y se obrará conforme a sus determinaciones.

[322] Véanse artículos 30 y siguientes de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Artículo 4.2.13 Zonificación (N-2)

Las zonas que se regulan por los grados descritos en el art. 4.2.9 quedan reflejadas para las Áreas de Protección Arqueológica de las Terrazas del Manzanares y Cantera del Trapero en el Plano de Espacios Naturales y Conjuntos de Interés (EC) las correspondientes al Área del Centro Histórico se señalan en el Plano de Ámbitos Especiales de Protección. Todas ellas quedan reflejadas en los Planos de Áreas Especiales, incluidos dentro del Catálogo de Protecciones Especiales.

Artículo 4.2.14 Normas especiales de conservación

A propuesta de la DGPC se podrá denegar licencia para la construcción de sótanos en las fincas que se encuentren adosadas a los restos de las murallas islámica y cristiana, e intramuros de ellas, siempre que aparezcan restos que puedan ser considerados de singular relevancia histórica, artística, arqueológica o científica. Estas fincas serán de especial protección y, en su caso, quedarán eximidas de la obligatoriedad de cumplir con la dotación obligatoria de garaje-aparcamiento.[323]

[323] Sobre esta cuestión tiene interés el artículo 12 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, en relación con el deber de conservación.

CAPÍTULO 4.3. LA PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN[324]

Sección Primera. Consideraciones generales

Artículo 4.3.1 Clasificación (N-2)

A los efectos de regular la protección de la edificación de forma coherente con su naturaleza y entorno, ésta se ordena según los siguientes niveles:

1. Edificación agrupada en cascos urbanos:
    a) Centro Histórico
    b) Cascos Históricos de los Distritos Periféricos
2. Edificación agrupada en conjuntos homogéneos:
    a) Colonias Históricas
    b) Bloques en altura
3. Edificación dispersa.

Artículo 4.3.2 Instrumentos de protección (N-2)

Para la protección de estos edificios, se prevén los siguientes instrumentos:[325]

1. Los Catálogos de Edificios Protegidos,[326] que se constituyen como el principal instrumento de protección individualizada del patrimonio histórico edificado.[327]
2. Las Áreas de Planeamiento Específico de:
    a) Centro Histórico
    b) Cascos Históricos de los Distritos Periféricos
    c) Colonias Históricas
3. La normativa general contenida en este documento y la de carácter particular contenida en las susodichas áreas.

---

[324] Véase la Instrucción 7/2011, de 10.11.2011, del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras relativa a los criterios generales de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CIPHAN) para las órdenes de ejecución de obras de reparación en edificios catalogados. BOAM 16.11.2011 nº 6553. Se transcribe completa, a efectos informativos, al final de estas Normas Urbanísticas.

[325] Los artículos 16 y 26 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, atribuyen competencias en este ámbito a las corporaciones locales del ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.

[326] Cfr. artículo 43.f) Ley 9/2001.

[327] Ver el artículo 16 y DT 1ª de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, sobre los Catálogos de Planeamiento.

Sección Segunda. El Catálogo General de Edificios Protegidos

Artículo 4.3.3 Contenido (N-2)

Este catálogo[328] incluye los edificios catalogados dentro de los ámbitos definidos en las Áreas de Planeamiento Específico del Centro Histórico, los Cascos Históricos y la Edificación Dispersa. Se compone de:

1. Listado de Edificios Catalogados, con expresión de su dirección postal, nivel y grado de protección y número de catálogo. Este listado está incluido en el Catálogo General de Elementos Protegidos.

2. Planos de Catálogo, donde consta la situación, nivel y grado de protección y número de catálogo de cada uno de los edificios en ellos comprendidos.

3. Planos de Análisis de la Edificación, donde se refleja la protección específica para las diferentes zonas de los edificios y de sus elementos catalogados.

4. Fichas de Catálogo, donde se especifican las particularidades que la catalogación impone en aquellos casos en que se considera necesario aclarar o matizar la aplicación de la normativa, o se limita el régimen de obras generalmente autorizado para el nivel de protección.

Como documentación complementaria quedan grafiadas en los Planos de Catalogaciones Especiales aquellos edificios considerados Monumento Histórico Artístico o incluidos en un conjunto de la misma naturaleza, así como sus entornos.

Artículo 4.3.4 Niveles de protección (N-1)

Los edificios catalogados se encuadran en tres niveles, atendiendo a la extensión de la protección que deparan.

En los dos primeros niveles los edificios quedan protegidos en su conjunto, mientras que el tercer nivel solo asigna la protección a determinados elementos arquitectónicos o ambientales.[329]

1. Edificios con nivel 1 de protección: Se consideran protegidos de forma global, con el fin de mantener sus características arquitectónicas y constructivas, volúmenes, formas y elementos decorativos. En atención a sus valores intrínsecos, de posición y forma, se dividen en dos grados:

    a) Singular: En el que se incluyen aquellos edificios que pueden considerarse, en todo o en parte, como elementos relevantes en la historia del arte y la arquitectura española o madrileña, o constituyen un hito dentro de la trama urbana de la ciudad.

    b) Integral: Con el que se protegen los edificios de gran calidad, que presentan importantes valores arquitectónicos y ambientales.

---

[328] Cfr. artículo 43.f) Ley 9/2001.

[329] El artículo 24.3 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid establece para los Conjuntos históricos y de los Bienes de Interés Cultural, incluidos sus respectivos entornos, las determinaciones respecto de las alineaciones, rasantes, parcelación o edificabilidad etc.

2. Edificios con nivel 2 de protección: Dentro de este nivel se incluyen aquellos edificios cuyas características constructivas y volumétricas son igualmente del mayor interés, aunque la existencia en su interior de zonas de menor valor arquitectónico hacen que pueda ser autorizado un régimen de obras más amplio que el correspondiente al nivel 1. Se distinguen dos grados:

    a) Estructural: Con valores suficientes para merecer la conservación, tanto de su volumetría como de sus elementos arquitectónicos más destacados.

    b) Volumétrico: Cuyo mayor valor es el de su integración en el conjunto superior formado por el paisaje y la trama urbana, pudiendo tener además elementos arquitectónicos dignos de conservación.

3. Edificios con nivel 3 de protección: En este caso la protección no se extiende a la totalidad del edificio, sino solo a determinados valores. Se dividen en dos grados:

    a) Parcial: Que protege aquellos elementos del edificio que lo caracterizan y sirven de referencia para comprender su época, estilo y función.

    b) Ambiental: Cuando se protegen los valores de la fachada de un edificio por su integración en el ambiente de la ciudad, como elemento que contribuye a la comprensión global del paisaje urbano, pero no precisa necesariamente el mantenimiento físico de la misma.

Sección Tercera. Normas de protección del Catálogo General de Edificios Protegidos

Artículo 4.3.5 Normas y circunstancias urbanísticas (N-1)

1. La catalogación de un edificio con algún nivel de protección, determina la aplicación preferente de lo dispuesto en este Capítulo sobre la norma zonal correspondiente en materia de parcelación, uso y obras en los edificios. La norma zonal será aplicable con carácter subsidiario en todo lo que no esté en contradicción con la regulación contenida en el presente Capítulo. El nivel y grado que se le asigne es preferente sobre otro tipo de catalogación que esté contemplado en cualquier planeamiento aprobado con anterioridad.

2. Todos los edificios catalogados en el grado singular se regulan por la Norma Zonal 1 en su grado 5º, independientemente de cuál sea la de aplicación en el área en que se ubique.

3. La protección que otorga la catalogación de un edificio lo excluye del régimen de fuera de ordenación.[330] [331]

[330] Cfr. artículo 64.b) Ley 9/2001.

[331] En relación con el deber de conservación, véase artículo 18 de la Ley 10/2008, de 9 de julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Artículo 4.3.6 Extensión de la catalogación a la parcela (N-1)[332]

1. La existencia de edificios catalogados implica extender ese nivel a la totalidad de la superficie de parcela, sin que se permitan en ella más obras que las autorizadas en función del nivel de protección.[333] [334] [335]

2. La existencia de varios edificios dentro de una misma parcela no asigna a todos ellos la misma protección, sino que la que pueda corresponderle a cada una queda reflejada en los Planos de Análisis de la Edificación.

3. Se admite la agrupación de parcelas en todos los Niveles y grados de protección mediante la tramitación de Plan Especial de Protección, conforme a lo determinado en el art. 4.10.6.

4. Se admite la segregación mediante la tramitación de un Plan Especial de Protección, en aquellas parcelas que se encuentren en los grados de protección volumétrica, Parcial o Ambiental. No autorizándose la segregación en las parcelas catalogadas en el Nivel 1 o en el Nivel 2 Grado Estructural, salvo que se trate de recuperar la parcelación histórica.

5. Las condiciones establecidas en los apartados 3 y 4 de este artículo serán también de aplicación para cualquier edificio catalogado situado en cualquier normativa de planeamiento

Artículo 4.3.7 Declaración de ruina y demolición (N-1)

1. Para la valoración de los edificios incluidos en los niveles 1 y 2 de protección, no se tendrá en cuenta para el cálculo de su valor actual ningún coeficiente de depreciación por edad.[336] Además, en caso de ser declarado en ruina, quedará excluido del régimen de edificación forzosa[337] y Registro Municipal de Solares.

2. La declaración en estado de ruina de un inmueble catalogado delimita el deber de conservación de la propiedad, con independencia de la adopción de las medidas de seguridad que sean precisas para evitar daños a terceros que corresponde asumir al propietario.[338] [339]

3. La demolición total o parcial de un edificio catalogado declarado en estado de ruina no resulta implícita de esta declaración.[340] Dicha demolición requerirá de pronunciamiento expreso

---

[332] Este artículo 4.3.6, ha sido modificado por la MPG 00/338 (aprobación definitiva 14.11.2013 BOCM 15.11.2013)

[333] Cfr. artículo 17.1.b) RDL 2/2008, que define a la parcela como la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o subsuelo, que tiene atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

[334] Téngase en cuenta el artículo 4 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, que hace referencia a los entornos y áreas de afección, así como el artículo 17 de la misma Ley en relación con los criterios de intervención en los Bienes declarados de interés cultural.

[335] Cfr. artículos 17.2 RDL 2/2008 y 145 Ley 9/2001 sobre la prohibición de segregación de parcelas y fincas urbanas.

[336] Cfr. artículo 171.1.a) Ley 9/2001.

[337] Cfr. artículos 36.2 RDL 2/2008 y 162 Ley 9/2001 respecto de la ejecución sustitutoria.

[338] Cfr. artículos 170.1 y 171.3.a) Ley 9/2001.

[339] Téngase en cuenta lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

[340] Cfr. artículos 170.1 y 171.3.a) Ley 9/2001.

acordándola conforme al art. 247.1 de la Ley del Suelo[341] ó, en su defecto, mediante el otorgamiento de licencia de demolición.[342]

4. No podrán ser objeto de orden o licencia de demolición los edificios catalogados en los niveles 1 y 2 de protección, salvo en caso de ruina inminente.[343] En estos supuestos la Administración deberá arbitrar los medios precisos para sufragar el coste de las obras de conservación necesarios que excedan del límite del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno. En el caso de edificios propiedad de alguna Administración Pública, los costes de conservación necesaria corresponden íntegramente a la Administración propietaria del inmueble.[344]

5. Los inmuebles incluidos dentro de estos niveles de protección (1 y 2) se consideran de interés general, por lo que deben ser consolidados y rehabilitados con las ayudas públicas que se establezcan para este fin. El intento de demoler un edificio protegido con esta catalogación, salvo en el caso de ruina inminente declarada, facultará a la Administración para la imposición de multa coercitiva y, en su caso, llevar a cabo las obras necesarias mediante la acción subsidiaria, cuyo coste podrá ser previamente exaccionado por la vía de apremio y de conformidad con un presupuesto que apruebe la Administración,[345] salvo que decida la expropiación total del inmueble.[346]

6. La autorización de demolición de edificios catalogados en el nivel 3 de protección que se declaren en estado de ruina, deberá señalar la obligación de mantener, en la nueva edificación que se levante en el mismo solar, los elementos que hubieran motivado aquella protección, salvo que se demuestre la imposibilidad, grave dificultad constructiva o coste desproporcionado que la conservación pueda suponer. En este último caso se deberá establecer la obligación de que la nueva edificación conservará las características del entorno ajustándose a las normas de composición de la edificación de nueva planta en zonas protegidas.

7. Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de las facultades que para acordar la demolición por razones de seguridad corresponden al Ayuntamiento en caso de ruina inminente, cuyo acuerdo de declaración deberá especificar que partes del edificio deben ser demolidas por su peligrosidad, preservando los elementos catalogados de su destrucción en lo que fuere posible mediante el procedimiento que en dicho acuerdo se determine.[347] [348]

---

[341] Hoy artículo 171.2 Ley 9/2001 que atribuye la declaración de ruina al Alcalde.

[342] Véase los artículos 25 y 26 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

[343] Cfr. artículo 151.1.e) Ley 9/2001, que exige la obtención de previa licencia salvo los supuestos de ruina inminente., pudiendo el Alcalde dictar una orden de demolición en supuestos de ruina inminente, artículo 172 Ley 9/2001.

[344] Cfr. artículo 168.2 Ley 9/2001.

[345] Cfr. artículo 45 RDL 2/2008. Asimismo, cfr. artículo 170 Ley 9/2001, que permite al Ayuntamiento y a la Comunidad de Madrid dictar órdenes de ejecución de obras de reparación o conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deterioradas o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo cuando se trate de edificios o construcciones catalogados o declarados de interés histórico-artístico, pudiendo la Administración correspondiente ante el incumplimiento voluntario de la orden de ejecución ordenar la ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación, imponer las sanciones previstas; subsidiariamente, declarar en situación de ejecución por sustitución el inmueble correspondiente, sin necesidad de su inclusión en área delimitada al efecto; o acordar la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

[346] Véase el artículo 34 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid sobre medidas de fomento.

[347] Cfr. artículo 172 Ley 9/2001.

8. Cuando la solicitud de declaración de ruina afecte a un edificio considerado Bien de Interés Cultural, se estará a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico Español, debiendo darse cuenta de las actuaciones al órgano competente en la materia. En cualquier caso se tendrá presente lo que al respecto dispone la Ley 9/1995 de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.[349]

Artículo 4.3.8 Condiciones especiales de los usos (N-1)

1. Serán admisibles en los edificios catalogados los contemplados como cualificados, compatibles o autorizables por la norma zonal de aplicación. En cualquier caso su instalación no debe suponer la alteración de sus cualidades fundamentales, que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente, o signifiquen la desaparición de algún elemento protegido; el incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto, por su inadecuación al contenedor de que se trate.

2. Serán asimismo admisibles todos aquellos usos que supongan la recuperación de los originales del edificio y para los que fue proyectado o construido, siempre que se justifique adecuadamente esta circunstancia, aunque no los contemple la norma zonal.

3. En edificios incluidos con niveles 1 y 2 de catalogación, la ficha de Catálogo puede imponer determinados usos obligatorios en razón de ser imprescindibles para conseguir el objetivo específico de la protección asignada al edificio. Esto no impedirá que pueda estudiarse la implantación de otros usos y concederse si no dificultan la consecución de dicho objetivo.

4. Los usos dotacionales de equipamiento público o privado ubicados en edificios de estos niveles de protección, no podrán cambiar de actividad ni categoría, salvo que se demuestre que no suponen merma o deterioro en los valores que justifican su catalogación y las obras necesarias para su transformación estén contempladas entre las autorizadas para el grado de protección.

5. Los edificios catalogados en el grado singular no podrán modificar su uso -salvo que pretenda recuperarse el original-, si no es mediante la tramitación de un Plan Especial, en el que se acredite la adecuación del nuevo uso al contenedor y el mantenimiento de sus valores histórico-artísticos y, en general, el cumplimiento de las condiciones señaladas en el punto 1.[350] Igual condición se aplicará para los edificios de protección integral, cuando el cambio de uso propuesto afecte a más del 50% de la superficie edificada. Mediante este plan podrá autorizarse la implantación de usos no contemplados en la norma zonal, siempre que supongan una mejor salvaguardia de los valores del edificio y quede debidamente acreditado que no suponen un impacto negativo para el ambiente urbano ni se empeoran las condiciones de habitabilidad del entorno.

6. La intensificación de usos que se define en el art. 8.1.6, solo podrá realizarse con las siguientes condiciones:

    a) En los catalogados en el grado singular, queda prohibida a reserva de lo que determine el Plan Especial que se trámite al efecto.

---

[348] Véase artículo 25 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

[349] Sobre la demolición de bienes de interés cultural o incluidos en el Inventario, véase artículo 25 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

[350] Téngase en cuenta la DA 3ª de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

b) Los catalogados en el grado integral, quedan limitados a no subdividir el edificio en unidades menores de 90 m² útiles, con el límite de que la actuación no sobrepase en el número de locales o viviendas, el doble del inicialmente existente. A estos efectos no computarán como tal los que puedan considerarse como infraviviendas, bien por no cumplir con unas condiciones higiénicas mínimas, o bien por ser su superficie inferior a los treinta y ocho (38) metros cuadrados medidos en la forma que se señala en el art. 7.3.4. Podrá admitirse la agrupación de unidades de menor tamaño a efectos de cómputo final a la hora de solicitar la licencia de obras.

c) En los catalogados en el grado estructural, no se podrá subdividir en unidades con superficie útil menor de 60 m², admitiéndose para cada planta del edificio en cuestión la existencia de una unidad de superficie inferior. Para la realización de viviendas de protección pública este límite podrá reducirse para ajustarse a lo dispuesto en el Decreto 43/1997 de 13 de marzo de la Comunidad de Madrid.

   Para el caso de intensificación de uso en salas existentes de cine o teatro, se tendrá en cuenta lo dispuesto con respecto a la intensificación de uso en la Norma Zonal correspondiente, siempre que sea compatible con el nivel de catalogación del local en los Catálogos de Edificios y Establecimientos.

7. Para la implantación de uso hotelero en edificios protegidos con nivel 1 ó 2 será precisa la tramitación previa del Plan Especial de compatibilidad de usos previsto en la sección 3 del Capítulo 5, donde deberá quedar debidamente acreditada la restauración de todos los elementos protegidos y el mantenimiento de las características tipológicas, constructivas y formales del inmueble, siendo preceptivo para ello el informe favorable de la CIPHAN.

   Este uso tendrá únicamente el carácter de autorizable para los edificios así catalogados, independientemente de cual sea el régimen general de la norma zonal que sea de aplicación.[351]

Sección Cuarta. Condiciones especiales del régimen de obras

Artículo 4.3.9 Condiciones de carácter general (N-2)[352]

A fin de conseguir plenamente los objetivos de conservación del patrimonio histórico, las obras que afecten a los edificios contenidos en este Catálogo estarán sujetas a las siguientes precisiones:[353]

1. Obras de restauración

   a) Serán siempre obligatorias en las fachadas de los edificios, así como en las otras zonas que se determinen en los planos y ficha correspondientes.

[351] Apartado 7 añadido por el PE 00/308 (aprobado definitivamente 27.01.2005 BOCM 11.03.2005)

[352] Véase también el Código Técnico de la Edificación

[353] La DA 4ª de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid dispone Las obras que tengan por finalidad la conservación, restauración o rehabilitación de Bienes de Interés Cultural y de Interés Patrimonial, tendrán la consideración de obras de excepcional interés público a los efectos previstos en la legislación vigente. La Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, indica en su Disposición Adicional Séptima que sus disposiciones no son de aplicación cuando la adaptación del edificio suponga el incumplimiento de la normativa sobre protección del patrimonio.

b) Los materiales a emplear se ajustarán a los que presenta el edificio o que presentaba antes de intervenciones que los alterasen.

c) La introducción de elementos originales no existentes deberá documentarse, así como la recuperación de huecos y ritmos.

d) Cuando sea precisa la intervención sobre elementos estructurales o incluso sustitución de algunos, deberán utilizarse materiales y soluciones constructivas similares en cuanto a su función a los originales.

e) Las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores, serán los originales de los edificios.

f) Será objeto de especial estudio y autorización la conservación de elementos introducidos en anteriores etapas, a fin de determinar si son coherentes con la calidad y el respeto a las características originales del edificio.

2. Obras de conservación

a) No podrán alterar los acabados del edificio, que lo caracterizan y particularizan.

b) Deberán utilizar los mismos materiales existentes en origen o en todo caso sustituirlos por otros de iguales características, cualidades, color, forma y aspecto.

3. Obras de consolidación

a) Se utilizarán materiales cuya función estructural sea igual a la original, de forma que su introducción no altere el funcionamiento de la estructura existente que se mantenga.

b) La introducción de diferentes materiales, cuando sea imposible la utilización de los originales, deberá tener en cuenta lo previsto en el anterior apartado.

4. Obras de rehabilitación

Para toda obra de rehabilitación deberá existir un estudio previo sobre el estado y patología del edificio con calas, ensayos, pruebas de carga, etc., que justifiquen plenamente la posibilidad de ejecución de las obras proyectadas así como de las técnicas a emplear.

La realización de estas obras obliga a respetar las condiciones que la normativa fije para la nueva edificación en las zonas sobre las que se actúe.

Además de estas condiciones de carácter general, se deberán cumplir las siguientes de carácter particular:

Para las obras de acondicionamiento:

a) Se deberán conservar todos los elementos interiores de importancia, quedando condicionada la nueva compartimentación del edificio a que sea respetuosa con dichos elementos (artesonados, molduraje, solados, etc.).

b) Se respetará el trazado, disposición y tratamiento de los elementos comunes del edificio y no podrá alterarse su aspecto exterior.

Para las obras de reestructuración:

c) Quedarán limitadas a las zonas permitidas, reflejadas en el Plano de Análisis de la Edificación correspondiente, tratándose con el máximo respeto al edificio y alterando en la menor medida posible sus características morfológicas, así como los elementos interiores de importancia, según lo señalado para las obras de acondicionamiento.

d) Se utilizarán materiales adecuados a los originales.

e) No podrán modificar las fachadas ni las soluciones de cubierta, ni los materiales de ambas.

f) La apertura de nuevos patios se realizará preferentemente en las zonas señaladas para espacio libre interior de la manzana.

g) Deberá respetarse el fondo máximo que el planeamiento determine en cada caso.

5. Obras exteriores

a) Las intervenciones, en caso de ser permitidas por la normativa o la Ficha de Catálogo, deberán ser coherentes con los materiales del edificio y con su morfología, no admitiéndose intervenciones puntuales que alteren la simetría, la disposición o la composición exterior.

b) No se permitirá la utilización de materiales no tradicionales.

6. Obras de reconfiguración

a) Los materiales a utilizar serán los mismos que los originales.

b) No se introducirán soluciones constructivas diferentes a las que presenten los edificios del entorno.

7. Obras de reconstrucción

a) La ejecución de obras de reconstrucción no será facultativa sino que vendrá impuesta por el órgano competente a fin de recuperar aquellos elementos originales que por una u otra razón hayan desaparecido.

b) La reconstrucción reproducirá fielmente los volúmenes, materiales, disposición y decoración del edificio a reconstruir.

c) Cuando en algún edificio con protección en los grados volumétrico o parcial no sea técnicamente posible la ejecución de las obras permitidas manteniendo un elemento catalogado, se podrá solicitar su desmontaje y posterior reconstrucción con los mismos materiales, forma y dimensiones que tenía en origen.

Este tipo de obra tendrá siempre un carácter excepcional, por lo que deberá solicitarse debidamente avalada por los informes periciales que los servicios técnicos municipales consideren oportunos y siempre quedará sujeta a que se cumplan las garantías que el Ayuntamiento considere conveniente pedir para asegurar el cumplimiento de las condiciones que sean impuestas.

No se concederá licencia para este tipo de obra cuando se considere imposible realizar la reconstrucción por la clase de materiales o técnicas constructivas con las que el elemento catalogado esté realizado, pudiendo en este caso quedar limitado el régimen de obras autorizable en el edificio al que no ponga en peligro la conservación del elemento protegido.

Artículo 4.3.10 Condiciones particulares (N-2)

1. El régimen de obras autorizable en un edificio o en cualquiera de sus elementos, queda limitado en función de su catalogación y tiene por objetivo la preservación y puesta en valor de las características que singularizan o hacen digno de conservación el edificio o elemento en cuestión.

En cualquier caso se tendrán en cuenta las precisiones que en el artículo anterior se señalan para cada tipo de obra.

2. En las parcelas o edificios catalogados podrán imponerse condiciones específicas para las obras, distintas a las que se señalan para cada nivel en particular, recogiéndose en la ficha correspondiente estas condiciones y las limitaciones correspondientes.

Artículo 4.3.11 Régimen particularizado para las áreas o elementos protegidos (N-1)[354]

Conforme queda señalado en el Plano de Análisis de la Edificación, se autoriza el siguiente régimen de obras:[355]

1. En las fachadas, patios, núcleos de comunicación, portales o zaguanes y, en general, elementos comunes considerados de restauración obligatoria, solo se admiten obras de conservación y restauración, con las salvedades que se deriven de la sustitución de edificios ambientales, la reconstrucción en edificios con protección volumétrica o parcial y las modificaciones de fachada que la normativa permita. En las restantes áreas así señaladas en un edificio serán autorizables las obras permitidas según su nivel y grado de protección.

2. En las áreas y elementos protegidos se admiten también obras de reestructuración parcial.

3. En las áreas de protección auxiliar se permiten además obras de reestructuración general, pudiendo llegar a demolerse todas las zonas así marcadas siempre que no suponga peligro para las partes protegidas.

4. En las áreas de edificación no protegida, se permite todo tipo de obras, incluso la demolición total o parcial del edificio.

Artículo 4.3.12 Obras admitidas conforme al nivel o grado de protección (N-1)

1. En todos los niveles de protección se admiten las obras de conservación, consolidación y restauración.

2. Para el grado de catalogación singular, se admiten también las obras de reestructuración puntual cuando tengan por finalidad la adaptación del edificio a la normativa de protección contra incendios y de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. Otras obras de este mismo tipo podrán autorizarse con carácter excepcional en puntos muy localizados, siempre que no se altere ninguno de los valores fundamentales del edificio. Los restantes tipos de obras sólo podrán autorizarse previa tramitación de un Plan Especial, con las limitaciones que se determinan al respecto.[356]

---

[354] Véase también el Código Técnico de la Edificación

[355] El artículo 26.3 c) de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid establece que deben justificarse las modificaciones de edificabilidad en los bienes protegidos.

[356] Acuerdo de la CSPG nº 65, de 23.07.1998. Régimen de obras en los edificios de catalogación singular:

Interpretar que las obras de acondicionamiento puntual están comprendidas entre aquellas que pueden otorgarse en edificios singulares, sin necesidad de tramitar previamente un plan especial, toda vez que suponen una menor intervención sobre los edificios que las de reestructuración puntual y cabe concluir que se encuentran incluidas dentro de estas últimas.

3. En los edificios con grado Integral, además de las obras autorizadas en el punto anterior, serán autorizables las de acondicionamiento.

   Serán asimismo admisibles las obras de reestructuración puntual, siempre que no alteren las características arquitectónicas que determinan su catalogación como integral.

   Se admiten las obras de reconfiguración cuando tengan como fin el eliminar impactos negativos.

   Las obras de acondicionamiento, reestructuración puntual y reconfiguración, estarán condicionadas a realizar las obras de restauración que el edificio precise en la zona sobre la que actúe.

4. En los edificios con grado de protección estructural son admisibles, además de las obras autorizadas en el punto anterior, las de reestructuración parcial, siempre que no afecten ni desvirtúen a los elementos de restauración obligatorios.

   Se admiten las obras de reconfiguración que deberán además eliminar los impactos negativos en caso de que existan.

   Las obras de acondicionamiento, reestructuración puntual y reconfiguración, estarán condicionadas a realizar las obras de restauración que el edificio precise en la zona sobre la que se actué.

5. En los edificios con grado de protección volumétrico son admisibles, además de las obras autorizadas en el punto anterior, las de reestructuración general, pudiendo llegar incluso al vaciado interior, siempre que no alteren aquellos elementos que deben ser mantenidos.

   Son admisibles las obras de reconfiguración que deberán, simultáneamente, eliminar los impactos negativos, si es que existen.

   Las obras de acondicionamiento, reestructuración y reconfiguración quedarán condicionadas a realizar simultáneamente todas las obras de restauración que precise el edificio en las zonas a mantener.

   Igualmente podrá autorizarse la ampliación en altura, conforme a las condiciones de modificación controlada que fije la ficha correspondiente.

6. En edificios con grado de protección parcial son admisibles las mismas obras que se autorizan en el punto anterior, siendo autorizable con carácter general las obras de ampliación, salvo que lo prohíba la ficha correspondiente.

7. En edificios con grado de protección ambiental son admisibles el mismo tipo de obras que para las de protección parcial y además podrá plantearse la sustitución de la fachada y por tanto la del edificio, que será admitida cuando, ajustándose a las normas de composición de la edificación para la nueva planta de la Ordenanza de Rehabilitación Urbana, se demuestre que la nueva solución conserva las características arquitectónicas del entorno y mejora las condiciones tanto hacia el exterior como hacia el interior de la existente.

Artículo 4.3.13 Condiciones para las obras (N-2)

1. Recuperación de características morfológicas: En todos los edificios catalogados serán autorizables aquellas obras tendentes a recuperar las características morfológicas perdidas por intervenciones anteriores. Asimismo será obligatoria la recuperación de dichas características en las zonas afectadas por cualquier intervención autorizada en un edificio.

2. Eliminación de impactos negativos: La ejecución de obras de carácter general diferentes a las de conservación y consolidación sobre edificios con catalogación 1 y 2, quedará condicionada a la supresión de los impactos negativos existentes en el edificio, debiendo contemplarse las obras de reconfiguración que sean precisas.

3. Condiciones para las obras de ampliación: Las obras de ampliación en los edificios de nivel 3, quedan condicionadas a la adecuación de la propuesta a los valores intrínsecos y ambientales del elemento catalogado, no siendo autorizables las soluciones inarmónicas que supongan un impacto negativo para el edificio o el paisaje urbano.

Queda prohibida la ampliación en los edificios catalogados en nivel 1 y 2, salvo que la ficha de catalogación o de condiciones específicas lo permitan y a reserva de lo contemplado en el Capítulo 4.10 de las presentes Normas.

4. Construcción de garajes-aparcamientos: Se ajustará a las siguientes reglas:[357]

    4.1. Edificios con nivel 1 de protección:

    - Se prohíbe con carácter general, en los edificios con protección de grado singular y en los de cualquier grado de protección situados en el interior del Ámbito de Protección Arqueológica del Área A, la ejecución de obras para la construcción o ampliación de plantas inferiores a la baja destinadas a garaje-aparcamiento, bajo las zonas edificadas.

    - En los edificios con grado integral podrá permitirse la construcción de garajes-aparcamientos, siempre que se acredite la compatibilidad de las obras con la conservación de: sus características arquitectónicas y constructivas, volúmenes, formas y elementos decorativos de gran calidad que determinan su catalogación como integral.

      La alteración de tales características será mínima y su autorización queda supeditada a la aprobación de un Plan Especial, tramitado según lo regulado en el artículo 4.10.6 de estas Normas, donde se acredite el estricto cumplimiento de las condiciones antes señaladas, así como de cualquier otra condición que garantice la protección del inmueble y la conservación de sus valores.

    4.2. Edificios con nivel 2 de protección: en los edificios con nivel 2 podrán autorizarse siempre que se cumplan las condiciones análogas a las señaladas en el punto anterior, otorgándose licencia para ello únicamente en caso de garantizarse el debido respeto a los valores objeto de protección. Para tal autorización no será necesaria aprobar previamente un Plan Especial.

[357] El apartado 4º del artículo 4.3.13 modificado por la MPG 00/324 (aprobada definitivamente 22.11.2007 BOCM 17.12.2007 y 12.08.2008).

4.3. Será condición indispensable para la concesión de la licencia de obras el presentar fianza, mediante aval bancario u otro sistema análogo, por importe de, al menos, el doble del valor de reposición del edificio en el que se actúe. Está fianza será devuelta una vez hayan finalizado las obras de construcción de los sótanos y comprobado el exacto cumplimiento de lo que ha sido autorizado en la licencia.

5. Tratamiento de las plantas bajas: Queda prohibida, con carácter general, la alteración de las plantas bajas de los edificios catalogados en el nivel 1 de protección, y en los niveles 2 y 3 cuando la ficha de catalogación así lo determine.

   No obstante lo dicho, en los niveles 2 y 3 se podrán presentar soluciones para la remodelación conjunta de la totalidad de la planta baja donde se contemple la alteración de huecos, respetando siempre los criterios de composición y simetría del edificio.

   La CIPHAN podrá aprobar soluciones de este tipo en los edificios así protegidos.[358]

6. Otras condiciones de carácter especial: Para los edificios de protección volumétrica, se podrá contemplar la demolición total y reconstrucción con arreglo a lo dispuesto en la Ficha de Catálogo, siempre que la fachada no esté considerada de restauración obligatoria.

Artículo 4.3.14 Aplicación de los mecanismos de transferencias (N-2)

En cumplimiento del art. 99.2 de la Ley del Suelo,[359] serán de aplicación los mecanismos de transferencias urbanísticas cuando se realicen obras cuyo alcance sea el contemplado en dicho artículo, en edificios incluidos dentro de algún grado de protección, si se dan alguno de los siguientes supuestos:

1. Cuando se trate de edificios con nivel 1 de protección, en cualquiera de sus grados, siempre que se realicen obras encaminadas a cambiar el uso actual por otro de los autorizados por la normativa, excepto el de viviendas.

2. Cuando se trate de edificios con nivel 2 y 3, en cualquier de sus grados, siempre que se realicen obras de:

   a) Acondicionamiento con intensificación del uso o incremento en el número de viviendas o locales.
   b) Reestructuración parcial, siempre que se cambie el uso existente por otro que no sea el de vivienda.

3. Cuando se trate de edificios en nivel 3, siempre que se realicen obras de reestructuración general, aunque no se cambie el uso existente. Podrá exceptuarse la aplicación de los

---

[358] Acuerdo de la CSPG nº 221, de 24.06.2002. Remodelación de plantas bajas en edificios sometidos a nivel de protección 2 y 3 c/ Serrano nº 27:

En aplicación del artículo 4.3.13, apartado 5 "tratamiento de las plantas bajas" de las NNUU del Pan General, aprobado por la CIPHAN un proyecto de remodelación conjunta de la totalidad de la planta baja de un edificio donde se contemple alteración de huecos en los niveles 2 y 3, y previa conformidad de la totalidad de los propietarios de los locales afectados por dicho proyecto, éste se podrá ejecutar por fases sucesivas, a medida que se vaya interviniendo en los distintos locales. Este compromiso se hará constar en el Registro de la Propiedad.

[359] Las técnicas de transferencia de aprovechamiento urbanístico no se contemplan en la Ley 9/2001.

mecanismos siempre que se mantengan los elementos interiores catalogados sin recurrir a su demolición y posterior reconstrucción en los casos en que se permita.

4. En cualquier caso, cuando se realicen obras de ampliación.

Sección Quinta. Las Áreas de Planeamiento Específico para Protección de Cascos

Artículo 4.3.15 Definición (N-1)

Las áreas de Planeamiento Específico para Protección de Cascos son las que estudian de forma pormenorizada los núcleos iniciales de asentamiento urbano, con el fin de proteger y conservar sus valores histórico-artísticos más significativos, mantener su población, revitalizar sus usos tradicionales y posibilitar los nuevos que contribuyan a estos fines.

Esta Sección se ocupa esencialmente de la forma en que estas áreas protegen a los edificios de interés, considerados tanto por sus valores individuales como por ser elementos que contribuyen al equilibrio de un orden superior: la armonía del ambiente urbano y la unidad conceptual mantenida a lo largo del tiempo.

Artículo 4.3.16 Clasificación (N-1)

Conforme a la zona de la ciudad que estudien, las APE se clasifican en:

1. El Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico (APECH)

2. Las Áreas de Planeamiento Específico de los Cascos Históricos de los Distritos Periféricos.

Estas áreas, que han sido estudiadas a nivel de Plan Especial, disponen de los siguientes instrumentos para el desarrollo de sus fines:

CENTRO HISTÓRICO

Artículo 4.3.17 Ámbito y límites (N-1)

El Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico, APE.00.01, tiene el ámbito descrito en el Catálogo de Elementos Protegidos y sus límites están grafiados en el Plano de Catálogo de Espacios Naturales y Conjuntos de Interés, así como en el Plano de Ordenación.

Artículo 4.3.18 Instrumentos de planeamiento (N-2)

El APECH contiene los siguientes planos que aclaran y complementan a los de carácter general, referidos especialmente a la protección de la edificación.

1. El Plano de Condiciones de Edificabilidad, en el que se señalan los fondos y el coeficiente ponderado de edificabilidad para el caso de nueva edificación o reestructuración general de la misma, en aquellas parcelas reguladas por la Norma Zonal 1.

También se señalan aquellas parcelas que, por sus características especiales, no les son de aplicación las condiciones de carácter general y, en consecuencia, estas se definen particularmente mediante una ficha pormenorizada.

2. El Plano de Usos y Actividades, donde se reflejan los usos compatibles con los cualificados de cada zona, así como los dotacionales públicos y privados. Este plano de usos tiene preferencia sobre lo regulado en la Norma Zonal 3 de aplicación en algunas áreas del APECH.

   También se señalan las Áreas de Actividad Cultural Preferente, que son aquellas zonas de la ciudad donde, por tradición, fácil acceso y agrupación de usos, pueden adoptarse medidas para el fomento de la actividad de salas de cine.[360] El uso de teatro queda vinculado a todas las salas existentes dentro del ámbito del APECH, con las salvedades de aquellas no representativas o cuyo uso se ha perdido hace tiempo.

   Se señalan igualmente las parcelas que tienen vinculado su uso y actividad a las existentes, por aplicación de las condiciones de protección de la edificación según el art. 4.3.8 o por el mantenimiento de las salas de teatro antes descritas. Para las correspondientes a este último supuesto se ha redactado la ficha específica señalada en el punto anterior donde se regulan sus condiciones urbanísticas.

3. Los Planos de Análisis de la Edificación, donde además de los elementos catalogados se señalan los jardines o espacios libres protegidos, el fondo máximo edificable o, en su caso, las zonas para la ubicación preferente de patios, que pueden adquirir el carácter de patio mínimo para rehabilitación en los casos que más adelante se expresan.

4. El Plano de Protecciones Especiales, donde entre otros elementos quedan señalados los bienes de interés cultural y sus entornos, así como el área denominada "Cerca y Arrabal de Felipe II".

Artículo 4.3.19 Catálogo (N-2)

Los edificios protegidos dentro del ámbito del APECH, se encuentran referenciados en el Catálogo General de Edificios Protegidos, siéndoles de aplicación la normativa relacionada con el mismo.

Artículo 4.3.20 Normativa (N-1)[361]

1. Dentro del ámbito del APECH es de aplicación:
   a) La normativa de carácter general.
   b) Las condiciones particulares del suelo urbano, de acuerdo con la zona que queda señalada en el Plano de Ordenación.
   c) La Ordenanza de Rehabilitación Urbana y Gestión Ambiental (en adelante Ordenanza de Rehabilitación Urbana), que regula las actuaciones de carácter excepcional que puedan ser autorizadas con el objetivo de la mejor protección del patrimonio y, de forma

[360] Los párrafos segundo y tercero del apartado 2 del artículo 4.3.18 fue modificado por la MPG 00/312 (aprobada definitivamente 12.11.2004 BOCM 4.01.2005). El nuevo texto del artículo no ha sido publicado en el BOCM.

[361] Véase también el Código Técnico de la Edificación

orientativa, los diversos parámetros que contribuyen a mantener el ambiente determinado de un barrio, calle o espacio urbano.[362]

2. Además de lo dispuesto en el punto anterior, serán de obligado cumplimiento los siguientes preceptos:

   a) Los patios que puedan abrirse con motivo de las obras de reestructuración, así como los que sean necesarios para la nueva edificación cuando no se fija fondo máximo, se deberán disponer preferentemente en las zonas señaladas para creación del espacio libre interior de manzana en los Planos de Análisis de la Edificación.

   b) Cuando por cualquier circunstancia de carácter extraordinario se demoliera un edificio catalogado sustituyendo su fachada y éste se encontrara fuera de la alineación natural, el nuevo que lo sustituya deberá ceñirse a dicha alineación, cediéndose al Ayuntamiento la zona que quede libre de edificación en contacto con la vía pública.

      A estos efectos, se considera que la alineación natural es la que evita saltos y redientes en la alineación de la vía pública, bien por seguir la línea que une los vértices de los edificios colindantes adyacentes con el que nos ocupa, bien por continuar un trazado homogéneo con el resto de las fincas de un mismo tramo.[363]

   c) La aplicación de las condiciones contenidas en el apartado anterior no pueden suponer merma para la edificabilidad reconocida por la normativa. En el caso de que el proyecto no pudiera acomodarse a ellas sin que se produjera dicha merma, esta deberá expropiarse o detraerse del aprovechamiento que por ley le corresponde al Ayuntamiento.

3. Los usos dotacionales incluidos en este ámbito se consideran con la edificabilidad agotada, por lo que quedan regulados de acuerdo con la Norma Zonal 1 grado 5º. Las posibles ampliaciones que puedan autorizarse, en función de ser imprescindibles para el mejor funcionamiento de la dotación, quedarán limitadas a:

   a) En parcelas con edificios catalogados en niveles 1 y 2, hasta un 10% de la superficie edificada ya existente, medida según los criterios de los art. 6.5.3 y 6.5.4.

---

[362] Acuerdo de la CSPG nº 136, de 2.03.2000. "Recuperación de fachadas en el ámbito del APE 00.01 Centro Histórico":

"La Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CIPHAN) tiene atribuciones suficientes para requerir la recuperación de la fachada original de los edificios en los que se solicite licencia para realizar obras de cualquier tipo, independientemente de que dichas obras afecten o no a la fachada y siempre que la magnitud de la obra lo justifique, todo ello en virtud de lo dispuesto en el artículo 4.3.20 de las NNUU y en el artículo 1.2 de la Ordenanza de Rehabilitación Urbana y Gestión Ambiental"

[363] Acuerdo de la CSPG nº 98, de 11.03.1999. Aplicación del artículo 4.3.20.2.b) de las NNUU para el caso de edificios retranqueados respecto de la alineación natural definida en dicho artículo:

1º Para aplicar correctamente el contenido del artículo 4.3.20.2 b), la adaptación de las nuevas construcciones por ampliación o sustitución de edificios catalogados a la denominada "alineación natural" definida en ese mismo punto puede ser exigida tanto en el caso de que la alienación oficial esté avanzada como que esté remetida con respecto a la "alineación natural".

2º De acuerdo a sus competencias, la Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural (CIPHAN) valorará la conveniencia de imponer esta condición para el caso de ampliación de edificios, al mediar entonces valores compositivos a tener en cuenta, o eximir de su cumplimiento en función del grado de catalogación del espacio público, según las condiciones generales de intervención contenidas en el Capítulo 4.9 de las NNUU. En ningún caso la apropiación a que pueda dar lugar el cumplimiento de esta condición significará un incremento en la edificabilidad de la parcela, ya que ésta viene definida en el Plano de Condiciones de la Edificación. Acuerdo de la CSPG de 11.03.1999.

b) En parcelas con edificios catalogados en niveles 3 o sin catalogar, hasta un 20% de la superficie edificada ya existente, medida según los mismos criterios.

c) En el caso de parcelas vacantes calificadas como dotacionales, la edificabilidad se determinará mediante un Plan Especial de acuerdo con las necesidades de la dotación y teniendo presente la edificabilidad que se adjudique a las parcelas con usos lucrativos del entorno. A igual condición podrán acogerse las parcelas que no tengan edificios o jardines catalogados.

d) Para solicitar las posibles ampliaciones contempladas en el punto a), deberán tramitarse un Plan Especial. Para las del punto b) bastará con la solicitud de licencia de obras, si la ampliación se proyecta dentro del área de movimiento prevista en los Planos de Condiciones de la Edificación. Las ampliaciones futuras no podrán superar las condiciones de incremento de edificación respecto a su estado actual que aquí se establecen.

4. Los cambios de usos para las salas de cine se regularán con las siguientes condiciones:[364]

a) Las salas no incluidas en el Catálogo de Edificios o Establecimientos Comerciales se regularán por las condiciones generales de las presentes Normas, pudiendo destinarse a cualquiera de los usos complementarios o alternativas previstas conforme el nivel asignado en el plano de Usos y Actividades.

b) Las salas incluidas en el Catálogo de Edificios o Establecimientos Comerciales podrán solicitar el cambio a cualquiera de los previstos en el apartado anterior mediante la tramitación de un Plan Especial que deberá acreditar el respeto con la decoración y demás elementos catalogados, los materiales y técnicas constructivas así como el mantenimiento de la volumetría y continuidad de los espacios interiores significativos. El Plan Especial podrá plantear usos conjuntos o alternativos, debiendo la CIPHAN dictaminar sobre la adecuación y compatibilidad de las propuestas con el respeto y mantenimiento de los valores protegidos, autorizándose únicamente aquellas que se juzguen idóneas con las características del bien catalogado y los elementos que motivaron su inclusión en los catálogos de protección.

En el caso de locales con elementos e instalaciones que permitan la actividad de teatro, las obras no supondrán su desaparición posibilitándose de esta manera la posible recuperación de esta actividad.

c) Además de lo enunciado en los apartados anteriores, se tendrán en cuanta las siguientes limitaciones:

i) La modificación del uso supondrá la anulación de las condiciones de la ficha específica que no se ajusten a las generales de planeamiento.

ii) No se autorizarán los cambios de usos en los casos en que se hayan realizado obras para materializar las compensaciones de la ficha urbanística, salvo que se contemple la desaparición de las mismas o, en su caso, la monetarización de las compensaciones obtenidas.

[364] El apartado 4 del artículo 4.3.20 fue modificado por la MPG 00/312 (aprobada definitivamente 12.11.2004 BOCM 4.01.2005) El nuevo texto del apartado 4 del artículo no ha sido publicado en el BOCM.

iii) Para locales o edificios catalogados, siempre que se quisiera implantar una actividad no contemplada en el Plan Especial aprobado, será necesario solicitarla mediante la tramitación de una modificación de dicho Plan, salvo que se pretenda recuperar el uso original.

d) Para las salas de cine o teatro en las que se contemple compensaciones para el fomento de la actividad, se podrá solicitar la redacción de una ficha específica donde se contemplen las mismas particularidades que las previstas con características.

5. Cuando se realicen obras de rehabilitación en un edificio, será prioritario la eliminación de las viviendas interiores, mediante el cumplimiento de alguna de las siguientes condiciones para que adquieran el carácter de vivienda exterior, en lo que respecta a condiciones higiénicas:

a) Las que no prevean intensificación de usos en edificios con viviendas interiores existentes, será condición necesaria la creación de un patio que ocupe, como mínimo, la zona señalada como área de ubicación preferente de patios en los Planos de Análisis de la Edificación.

b) En el caso de obras con intensificación de uso, las viviendas existentes adquirirán la condición de exteriores cuando además de la apertura de este patio, se encuentre realizado el previsto para la finca a la que dé frente el paramento en el que se abran los huecos, pudiendo extenderse esta condición a la de las restantes fincas colindantes cuando sea necesario para garantizar unas condiciones higiénicas mínimas. En el caso de no estar realizado el antedicho patio, será necesario que la distancia mínima hasta el parámetro frontero sea de 1/2 de la altura del muro más alto de los que recaigan al patio. Esta longitud podrá reducirse a 1/3 de acuerdo con el sistema proporcional que se contempla en el art. 6.7.15-2. c).

6. Para obras de rehabilitación en fincas que no tengan señalado este patio, o en cualquier caso cuando sean de reestructuración general o nueva edificación, se cumplirá alguna de las siguientes condiciones:

a) Las que se fijan en el art. 7.3.3.

b) Cuando se dé fachada a un patio de manzana, tendrán esta consideración aunque solamente se satisfagan en función de la relación existente entre el fondo edificable y el lindero posterior de la parcela:

GRÁFICO A (Al final de las presentes Normas).

Con carácter general la fachada posterior de una edificación que recaiga a patio de manzana deberá disponer de una franja de, al menos, dos metros (2 m.) de ancho entre dicha fachada y el lindero posterior de la parcela.

Si una vez cumplidas las condiciones anteriores, referidas a la propia parcela, en el patio de manzana existieran edificaciones, se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones:

GRÁFICO B (Al final de las presentes Normas).

7. Si no se cumpliese alguna de las diversas posibilidades previstas en los puntos 5 y 6, no se autorizarán obras para intensificación del uso de vivienda. La rehabilitación de las existentes quedará limitada a las que puedan cumplir la condición de que tenga luces rectas de, al menos

2/3 de la altura desde su cota de nivelación del pavimento hasta la coronación del paramento a que dé frente. Esta longitud podrá reducirse a 1/2 de la altura aplicando el sistema proporcional que se contempla en el art. 6.7.15-2. c).

Para edificios con los patios protegidos, este parámetro podrá limitarse a 1/2 de altura, sin que quepa su disminución.

8. En el caso de viviendas interiores ya existentes, no será de obligado cumplimiento lo dispuesto en los puntos 5, 6 y 7, cuando solo se realicen obras de acondicionamiento puntual que afecten a una única vivienda.

CASCOS HISTÓRICOS PERIFÉRICOS

Artículo 4.3.21 Ámbito y límites (N-2)

Estos cascos son los primeros núcleos de asentamiento de aquellos municipios anexionados a Madrid que aún conservan cierto carácter que le es propio y una trama urbana basada en gran parte en la original. Son los siguientes:

1	Fuencarral	APE 08.07
2	El Pardo	APE 08.08
3	Aravaca	APE 09.11
4	Carabanchel Bajo	APE 11.07
5	Carabanchel Alto	APE 11.08
6	Hortaleza	APE 16.05
7	Villaverde	APE 17.12
8	Villa de Vallecas	APE 18.02
9	Vicálvaro	APE 19.06
10	Canillejas	APE 20.07

Su ámbito se describe en el Catálogo de Elementos Protegidos y sus límites quedan grafiados en el Plano de Catálogo de Elementos Naturales y Conjuntos de Interés, así como en los Planos de Ordenación.

El Casco Histórico de Barajas, al haber sido objeto de un estudio aprobado en el Pleno de 28 de julio de 1992, esto es, durante la redacción de este Plan General, queda recogido como API 21.10, cuyos límites figuran en el Plano de Ordenación.

Artículo 4.3.22 Instrumentos de planeamiento (N-2)

Además de la documentación urbanística de carácter general, descrita en el art. 1.1.3, cada uno de estos cascos se regulan por un Área de Planeamiento Específico, donde figuran los siguientes planos:

P01	Situación y delimitación
P02	Delimitación y ámbitos de ordenación

P03	Calificación
P04	Alineaciones y condiciones de la edificación
P05	Gestión
P06	Catálogo de elementos protegidos
P07	Catálogo: Análisis de la edificación.

Artículo 4.3.23 Catálogo (N-2)

Los edificios protegidos dentro de los ámbitos de estos cascos, figuran en el Catálogo de Elementos Protegidos y están grafiados en el Catálogo General de Edificios Protegidos, siéndoles de aplicación las determinaciones descritas para el nivel que les corresponda. Además, cada APE contiene un plano de detalle de dicho catálogo para el ámbito correspondiente.[365]

Artículo 4.3.24 Normativa (N-2)

Los Cascos Históricos periféricos se rigen por la siguiente normativa:

1. La de carácter general.
2. La Norma Zonal 6, cuyas especificaciones les son de aplicación a todos ellos.
3. La normativa específica de cada Área de Planeamiento Específico.

Sección Sexta. La protección de los conjuntos homogéneos

Artículo 4.3.25 Definición (N-2)

Se denominan Conjuntos Homogéneos todas las agrupaciones de edificios concebidos desde un proyecto unitario, por lo general construidos simultáneamente y que trascienden al hecho meramente arquitectónico al englobar otros elementos urbanos, como pueden ser red viaria

[365] Acuerdo de la CSPG nº 233, de 12.05.2003. Interpretación del artículo 4.3.23 de las NNUU: solar en calle Serrano, 27.

1º. La aplicación de lo previsto en los artículos 4.3.13.5 de las NNUU y 4.6.3 de la Ordenanza de Rehabilitación Urbana y Gestión Ambiental, para el supuesto de fincas del APE 00.01 (Centro Histórico) situadas en parcelas reguladas por el nivel D de usos, debe aplicarse teniendo en cuenta los criterios de fomento de la actividad comercial, por lo que serán admisibles soluciones que optimicen la comunicación entre los locales y la vía pública, sin descuidar por ello la debida armonía compositiva con el resto de la fachada y el respeto por los elementos decorativos de mayor interés. En estos casos no será imprescindible el mantenimiento del trazado original ni guardar exactamente las líneas de ordenación verticales, pudiendo admitirse mayores anchos para los huecos comerciales que los correspondientes de las viviendas o locales de las plantas superiores.

2º. Para garantizar que dicha armonía compositiva no queda distorsionada por muestras o anuncios inadecuados, se considera que las determinaciones contenidas en el Título IX de la Ordenanza de Protección del Paisaje Urbano deben interpretarse en el sentido de que las características de las muestras, banderines y logotipos dentro del ámbito del ÁPE 00.01 (Centro Histórico) sean armónicas con la finca y el entorno urbano tanto en su diseño como en los colores y materiales utilizados, sin que sean admisibles elementos inadecuados, aunque se trate de dibujos de marcas o colores corporativos.

3º. En cualquier caso la solución adoptada deberá ser objeto de dictamen favorable por parte de la Comisión Autonómica y Local de Control del Patrimonio Histórico.

específica, zona ajardinada, mobiliario urbano común y otros análogos, cuyos valores históricos, compositivos y urbanísticos han aconsejado su inclusión como área protegida.

Artículo 4.3.26 Clasificación (N-2)

Conforme a su carácter, los conjuntos homogéneos se clasifican en:

1. Colonias históricas
2. Conjuntos de edificios en altura

Para su protección, se prevén los siguientes instrumentos:

COLONIAS HISTÓRICAS

Artículo 4.3.27 Ámbito y límites (N-2)

Las Colonias de hotelitos protegidas para este Plan son las siguientes:

1 - Colonia Retiro	APE 03.03
2 - Colonia Los Carteros	APE 04.01
3 - Colonia Fuente del Berro y Fomento-Iturbe	APE 04.02
4 - Colonia Iturbe III-Madrid Moderno	APE 04.03
5 - Colonia C. Jardín Alfonso XIII-Municipal	APE 05.09
6 - Colonia Socialista	APE 05.10
7 - Colonia Unión Eléctrica Madrileña	APE 05.11
8 - Colonia Jardín de la Rosa	APE 05.12
9 - Colonia Primo de Rivera	APE 05.13
10 - Colonia Fomento de la Propiedad	APE 05.14
11 - Colonia Cruz del Rayo	APE 05.15
12 - Colonia Prosperidad	APE 05.16
13 - Colonia de la Prensa y B. Artes	APE 05.17
14 - Colonia Iturbe IV. El Viso	APE 05.18
15 - Colonia El Viso	APE 05.19
16 - Colonia Parque Residencia	APE 05.20
17 - Colonia Los Pinares	APE 05.21
18 - Colonia Albéniz	APE 05.22
19 - Colonia Los Cármenes	APE 05.23
20 - Colonia Los Rosales	APE 05.24
21 - Colonia Las Magnolias	APE 05.25
22 - Colonia Jardín Norte y Coop.Benéfica	APE 06.02

23 - Colonia Bellas Vistas	APE 06.03
24 - Colonia Parque Metropolitano	APE 07.01
25 - Colonia Mingorrubio	APE 08.06[366]
26 - Colonia Manzanares	APE 09.10
27 - Colonia Militar Cuatro Vientos	APE 10.08
28 - Colonia C. Jardín Castañeda	APE 10.09
29 - Colonia Lucero	APE 10.10
30 - Colonia de la Prensa	APE 11.09
31 - Colonia Tercio y Terol	APE 11.10
32 - Colonia San Fermín	APE 12.04
33 - Colonia Bomberos	APE 12.05
34 - Colonia El Hogar Ferroviario	APE 14.01
35 - Colonia San Vicente	APE 15.02
36 - Colonia Santo Angel	APE 15.03
37 - Colonia Sambara	APE 15.04
38 - Colonia El Bosque	APE 16.04
39 - Colonia Ntra. Sra. de la Paz	APE 17.11
40 - Colonia Valderribas	APE 19.05
41 - Colonia Benéfica Belén	APE 20.05
42 - Colonia Las Margaritas	APE 20.06
43 - Colonia Militar Arroyo Meaques	APR 10.03
44 - Colonia Militar Campamento	APR 10.04
45 - Colonia Ciudad Pegaso	APR 20.06

Sus límites están descritos en el Catálogo de Elementos Protegidos y grafiados en el Plano de Catálogo de Espacios Naturales y Conjuntos de Interés, así como en el Plano de Ordenación.

Artículo 4.3.28 Instrumentos de planeamiento (N-2)

Cada una de estas colonias se regula por su propio Área de Planeamiento Específico, donde además de los documentos de información, constan los siguientes Planos de Ordenación:

P01	Delimitación, alineaciones y parcelación
P02	Protección de la edificación
P03	Tipología y modelos

[366] En virtud de la sentencia del TSJ de Madrid 216/ 2003 y la del TS de 3.07.2007, que casa parcialmente a la anterior, los ámbito UNP 4.08 “Aravaca-La Escorzonera-Monte el Pilar” y el APE 08.06 “Colonia Mingorrubio” pasan a ser ámbitos de SNU de protección.

P04	Ámbitos de regulación
P05	Calificación y usos
P06	Viario y espacios libres
P07	Gestión
P08	Protección y conservación del arbolado
C-01, C-02, ...	Catálogo de edificación. Modelos

Artículo 4.3.29 Catálogos (N-2)

1. Cada colonia posee su propio Catálogo de Edificios Protegidos. Su listado figura en el Catálogo de Elementos Protegidos, agrupado por colonias. Los Planos de Catálogo figuran en el APE correspondiente, con la signatura C-01 y siguientes, que incluyen modelos tipológicos originales, en los casos en que ha sido posible identificarlos.

2. Como excepción a las disposiciones del Catálogo General, se prohíbe la modificación de la envolvente de ningún edificio, sea cual sea su nivel de catalogación, con las salvedades que la normativa particular de cada colonia o la Ficha de Catálogo contempla.

Artículo 4.3.30 Normativa (N-2)

Las Colonias Históricas se rigen por la siguiente normativa:

1. La de carácter general.

2. La Norma Zonal 2, descrita en el Capítulo 8.2 de estas Normas, cuyas especificaciones se aplican a todas ellas con carácter general.

3. La normativa de cada área de planeamiento específico.

4. En el caso de edificios catalogados, las que anteriormente se señalan para cada nivel de protección.

BLOQUES EN ALTURA

Artículo 4.3.31 Ámbito y límites (N-2)

Los conjuntos de bloques en altura protegidos por este área se describen en el Catálogo de Elementos de Protegidos y quedan grafiados en el Plano de Catálogo de Elementos Naturales y Conjuntos de Interés.

Artículo 4.3.32 Instrumentos de planeamiento (N-2)

Los que correspondan a los ámbitos en los que se ubique cada conjunto.

Artículo 4.3.33 Catálogo (N-2)

No se realiza un catálogo independiente de estos conjuntos. Los edificios incluidos en ellos tienen el nivel de protección que se les asigna en el catálogo correspondiente.

Artículo 4.3.34 Normativa (N-1)

Estos conjuntos no tienen normativa propia, por lo que, además de las normas de carácter general y las que puedan corresponder a cada edificio en función de su nivel de catalogación, se rigen por la norma zonal en cuyo ámbito se encuentren, salvo los edificios catalogados en el nivel 1, grado singular, que se rigen por lo dispuesto en la Norma Zonal 1ª grado 5º. No obstante lo dicho, serán de obligado cumplimiento los siguientes preceptos:

1. Las obras exteriores quedan condicionadas a la aprobación de un proyecto común para todos los elementos del conjunto. Igual condición regirá para las obras que supongan la modificación de las envolventes.

2. No se permiten las sustituciones indiscriminadas de edificios, sino que éstas deben hacerse con arreglo a un proyecto de carácter general, que mantenga las constantes arquitectónicas que han motivado su inclusión dentro de esta protección y que, en cualquier caso, debe guardar las proporciones del conjunto y mantener su armonía.

El Plan Especial[367] es el instrumento urbanístico adecuado para el caso de que se pretenda la remodelación de un conjunto y en él deben especificarse las medidas de protección que hayan de aplicarse.

Sección Séptima. La protección de la edificación dispersa

Artículo 4.3.35 Definición (N-2)

Se considera edificación dispersa protegida la que tiene valores histórico-artísticos relevantes y no se encuentra incluida dentro de alguno de los conjuntos descritos anteriormente.

Artículo 4.3.36 Ámbito y límites (N-2)

La propia dispersión de estos edificios hace que no puedan definirse límites más precisos que los del propio término municipal. Su listado está recogido en el Catálogo de Elementos Protegidos y su ubicación grafiada en los Planos del Catálogo General de Edificios Protegidos.

Artículo 4.3.37 Instrumentos de planeamiento (N-2)

Son los correspondientes al ámbito en que se ubique cada finca.

[367] Cfr. artículos 47.2 y 50.1.b) Ley 9/2001 respecto de los Planes Parciales de Reforma Interior y de los Planes Especiales de Protección.

Artículo 4.3.38 Catálogo (N-2)

El Catálogo General de Edificios Protegidos recoge los inmuebles que están catalogados y el nivel que les corresponde.

Artículo 4.3.39 Normativa (N-1)

Son de aplicación:

1. La normativa de carácter general.

2. La norma zonal que corresponda al ámbito en que se ubique el edificio, salvo en el caso de los catalogados en el nivel 1, grado singular, que se rige por lo dispuesto en la Norma Zonal 1ª, grado 5º.

3. La normativa específica para el nivel de catalogación que les corresponda.

CAPÍTULO 4.4. CATÁLOGO DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES

Sección Primera. Consideraciones generales

Artículo 4.4.1 Contenido del Catálogo (N-2)

El Catálogo de Establecimientos Comerciales[368] se constituye como complemento específico para la protección de organizaciones arquitectónicas diferenciadas dentro de los edificios protegidos, normalmente destinadas a locales comerciales, de ocio, o análogos, dándoles su propio carácter y ayudando a su singularización dentro de la trama urbana.

Artículo 4.4.2 Ámbito y contenido del Catálogo (N-2)

El Catálogo se compone de:

1. Listado de establecimientos catalogados, con expresión de su dirección postal, número de catálogo y nivel de catalogación. Este listado está incluido en el Catálogo de Elementos Protegidos.

2. Planos de Catálogo, donde se refleja la ubicación, nivel de protección y número de catálogo de cada uno de los establecimientos protegidos. Están contenidos en los Planos del Catálogo de Elementos Singulares.

3. Fichas de catálogo, donde además de reflejar los datos del Plano de Catalogación, se identifica al establecimiento por su denominación y se incluye el listado de los elementos protegidos. Eventualmente puede incorporar planos y fotografías del local en cuestión.

Artículo 4.4.3 Niveles de protección (N-1)

Los establecimientos catalogados, atendiendo a las cualidades a proteger, se dividen en tres niveles de protección.

1. Nivel 1: Para aquellos establecimientos de gran valor en los que se pretende la conservación integral de su organización arquitectónica en sus características espaciales, volumétricas y decorativas, tanto en acabados como materiales, a no ser que hayan sido transformadas sus características originales en cuyo caso deberán recuperarse.

2. Nivel 2: Reservado para aquellos establecimientos de valor, en los que se protegen los elementos y características que los singularizan, en orden más a su concepción o diseño que a sus materiales y acabados.

3. Nivel 3: Para aquellos establecimientos que tienen un valor ambiental y de interés para el entendimiento de la historia de la ciudad y de sus características ornamentales y tipológicas, en orden a su tratamiento externo.

[368] Cfr. artículo 43.f) Ley 9/2001.

Artículo 4.4.4 Alcance de la catalogación (N-1)

1. La catalogación de un establecimiento, en cualquier nivel de protección, determina la aplicación preferente de lo dispuesto en este Capítulo en materia de usos y obras en los edificios o locales. La norma zonal será aplicable con carácter subsidiario en todo lo que no esté en contradicción con la regulación contenida en el presente Capítulo.

2. La declaración en ruina[369] de un edificio no afectará a los establecimientos, contenidos en él, cuando se encuentren catalogados con el nivel 1 de protección.

3. En caso de demolición de un edificio que incluya estos establecimientos, las áreas y elementos específicamente protegidos deberán ser preservados y reintegrados al nuevo edificio, al menos con las mismas dimensiones y trazado que tenían originalmente.

4. No será autorizable el cambio de uso o actividad en un local catalogado si las obras necesarias para adaptarlo a la nueva función suponen la destrucción o alteración grave de los elementos protegidos.

Artículo 4.4.5 Tipos de obras (N-1)[370]

1. Conservación: Cuando se pretende mantener un elemento en las adecuadas condiciones de uso y estado.

2. Restauración: La que tiene por objeto devolver un elemento a su estado primitivo.

3. Recuperación tipológica: Cuando se trata de completar el trazado original de alguna arquitectura que se haya perdido en parte.

4. Acondicionamiento: Si se pretende la transformación de elementos, que siempre debe quedar condicionada al mantenimiento de las características básicas de los que se encuentran protegidos, y al mantenimiento de la coherencia general con el resto del establecimiento.

5. Sustitución: Cuando se contempla el cambio de algún elemento por otro.

6. Demolición: Cuando se pretende la desaparición de elementos añadidos que desentonan o distorsionan profundamente los valores fundamentales de una finca o local y suponen un impacto negativo en la composición general de un establecimiento.

Sección Segunda. Normas de protección

Artículo 4.4.6 Obras admitidas en establecimientos con nivel 1 de protección (N-1)

1. En los establecimientos así catalogados son admisibles las obras de conservación, restauración, recuperación tipológica, acondicionamiento y demolición sujetas a las siguientes condiciones:

[369] Cfr. artículo 171 Ley 9/2001.

[370] Véase también el Código Técnico de la Edificación

a) Tanto las obras de conservación como las de restauración deben emplear materiales y técnicas acordes con las del elemento en que se actúe.

b) La recuperación tipológica debe limitarse a las partes alteradas y emplearán materiales y técnicas constructivas coherentes con los elementos preexistentes.

c) Las obras de acondicionamiento quedarán limitadas a no alterar las características del elemento catalogado y permitir siempre el entendimiento arquitectónico del bien protegido.

   La autorización de este tipo de obras queda condicionada a la eliminación o sustitución, según proceda, de los elementos que se consideren impropios o que constituyan un impacto negativo.

Artículo 4.4.7 Obras admitidas en el nivel 2 de protección (N-1)

Se permiten las mismas obras que en el nivel 1, incluso con materiales y técnicas constructivas diferentes a las originales, siempre que sean respetuosas con los valores que han motivado la catalogación del elemento. En cualquier caso las propuestas de este tipo serán objeto de un minucioso estudio por parte de la CIPHAN, que podrá rechazarlas si considera que desmerecen o no satisfacen los objetivos del mantenimiento y puesta en valor del patrimonio protegido.

Artículo 4.4.8 Obras permitidas en el nivel 3 de protección (N-2)

Se permiten todo tipo de obras en estos establecimientos, incluso la sustitución de los elementos protegidos por otros que deberán ser acordes con los valores que propiciaron su catalogación. La CIPHAN podrá denegar la sustitución, si considera que la propuesta atenta contra los valores ambientales y de la memoria histórica del local, del edificio y del entorno urbano.

Artículo 4.4.9 Usos (N-1)

1. Serán admisibles todos aquellos usos que supongan la recuperación de los originales del establecimiento y para los que fue proyectado, aunque no los contemple la norma zonal, siempre que estén convenientemente documentados, bien a través de una licencia que autorizase dicho uso, bien justificando que fue construido para tal fin.

2. Serán también admisibles los usos permitidos por la norma zonal por la que se regule el establecimiento en cuestión, teniendo siempre presente lo dispuesto en el art. 4.4.4.4.

CAPÍTULO 4.5. CATÁLOGO DE MONUMENTOS PÚBLICOS Y ELEMENTOS URBANOS SINGULARES[371]

Sección Primera. Consideraciones generales

Artículo 4.5.1 Contenido del Catálogo (N-2)

El Catálogo de Monumentos Públicos y Elementos Urbanos Singulares[372] es el instrumento de protección individualizada de aquellos considerados como monumentos conmemorativos o de ornato público, así como de las construcciones de valor que no tengan el carácter de edificio. El Catálogo se compone de:

1. Listado de monumentos y elementos singulares catalogados, con expresión de su emplazamiento y nivel o grado de protección, contenidos en el Catálogo de Elementos Protegidos.

2. Planos de Catálogo, donde se refleja la situación de cada monumento público con su correspondiente identificación, incluidos en el documento de Catálogo de Elementos Singulares.

Como documentación complementaria quedan grafiados en los Planos de Catalogaciones Especiales aquellos elementos considerados Bien de Interés Cultural y sus entornos.

Artículo 4.5.2 Niveles de catalogación (N-1)

En función de las características de cada obra o monumento se establecen los siguientes niveles de protección.

1. Nivel 1 de protección histórico-artística: Se integran en este nivel los monumentos conmemorativos y obras de ornato público de carácter único, por la esencia de la obra, el personaje representado, el motivo o la significación para la historia de Madrid, por su antigüedad, por su ubicación original o por haberse configurado como un conjunto integrado en el entorno.

2. Nivel 2 de protección histórica: Se integran en este nivel aquellas obras cuya complejidad o nivel artístico sean sólo destacables sin llegar a presentar un carácter único, o aquellas cuya significación en la historia de Madrid sea importante o mantenga su esencia en relación con el entorno, aunque su emplazamiento se haya modificado.

3. Nivel 3 de protección referencial: Se integran en este nivel aquellas obras cuya importancia histórica no sea relevante, cuya valoración estética sea mínima o sea de autor anónimo sin fuertes connotaciones para la ciudad, pero que en cualquier caso se considere conveniente defender dada la valoración positiva de su papel en el entorno y conjunto urbano en que se integran.

---

[371] El artículo 3 a) de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid define los "Monumentos", a efectos de la aplicación de esta Ley.

[372] Cfr. artículo 43.f) Ley 9/2001.

Artículo 4.5.3 Fichas de Catálogo (N-2)

Cada monumento dispone de una Ficha de Catálogo individualizada donde se reflejan todas aquellas circunstancias relevantes para el monumento así como todos los datos que se consideran de interés.

Sección Segunda. Normas de protección

Artículo 4.5.4 Obras permitidas (N-1)

1. Las actuaciones permitidas sobre todos los monumentos catalogados serán las de conservación, mantenimiento y consolidación. Si es preciso se acometerán las obras de restauración que el monumento demande.

2. Las obras de restauración requerirán la elaboración previa de un proyecto redactado por técnicos competentes y en el caso de tratarse de una obra con protección histórico-artística aquél deberá ser aprobado por la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando.

3. No se permitirán actuaciones de reestructuración ni demolición. Cuando exista documentación original, boceto o reproducciones que permitan conocer la disposición primitiva de partes perdidas, se permitirá la reposición de estos elementos.

4. No se permitirá la modificación de su emplazamiento cuando:

    a) Sea el original del monumento.

    b) Aun sin ser el original, forme ya parte de la historia de la ciudad debido a su integración en la misma.

5. Las excepciones al punto anterior deberán solicitarse acompañadas de un estudio razonado y habrán de estar justificadas siempre por:

    a) Demostrarse que la localización actual es incorrecta.

    b) Probarse que la reinstalación en un emplazamiento anterior permitirá mejorar su visualización.

    Se podrá asimismo permitir la sustitución o reposición de elementos originales, así como el pedestal, cuando se considere oportuno, para lograr la unidad artística del conjunto monumental.

Artículo 4.5.5 Casos singulares

1. Dado que por su gran tamaño resultan de difícil representación gráfica los elementos más abajo reseñados, se deja aquí constancia de la catalogación con el nivel 1 de protección histórico-artística de:

    a) Las puertas y cerca del Soto de Viñuelas

    b) Las puertas y cerca del Monte de El Pardo

c) Los restos del Canal Histórico del Manzanares

d) Las primeras "traídas" del agua del Canal de Isabel II

2. Los Planes Especiales Temáticos[373] PET 23, sobre las primeras traídas del Canal y PET 22, sobre el Canal del Manzanares, definirán más pormenorizadamente la catalogación que les corresponde a los distintos elementos. También podrá redactarse un Plan Especial sobre la cerca y puerta que regule las posibles intervenciones.

3. La representación gráfica de estos elementos se refleja del siguiente modo:

a) Las puertas y cerca del Soto de Viñuelas quedan parcialmente recogidas en el Catálogo de Elementos Singulares, entendiéndose que la protección abarca la totalidad de su desarrollo.

b) Las puertas y cerca del Monte de El Pardo, los restos del Canal Histórico y las construcciones de la primeras traídas del Canal de Isabel II se representan en el Plano EC-02, Catálogo de Elementos Protegidos, Espacios Naturales y Conjuntos de Interés.

[373] Cfr. artículo 50.1.b) Ley 9/2001.

CAPÍTULO 4.6. CATÁLOGO DE PARQUES Y JARDINES DE INTERÉS[374]

Sección Primera. Generalidades

Artículo 4.6.1 Ámbito y contenido del Catálogo (N-2)

El Catálogo de Parques Históricos y Jardines de Interés[375] contiene los espacios urbanos ajardinados, estén o no calificados de zona verde en el Plan General, cuya conservación es necesaria por circunstancias de índole histórica, artística o ambiental. El Catálogo se compone de:

1. Listado de elementos catalogados, con expresión de sus límites en el caso de los parques, o de su dirección postal en el de los jardines, así como de su número de catálogo y nivel de catalogación. Está contenido en el Catálogo de Elementos Protegidos.

2. Plano de catalogación, donde se refleja la ubicación, nivel de protección y número de catálogo de cada jardín. Está incluido dentro del Catálogo de Elementos Singulares.

3. Fichas de Catálogo, donde se hace inventario de las especies arbóreas o arbustivas protegidas y puede ocasionalmente incorporar fotografías y planos de detalle.

Como documentación complementaria quedan grafiados en los Planos de Catalogaciones Especiales aquellos jardines considerados como Bien de Interés Cultural y sus entornos.

Artículo 4.6.2 Niveles de protección (N-1)

Se distinguen dos clases fundamentales, los Parques Históricos y los Jardines de Interés. Estos, a su vez, se clasifican en:

1. Nivel 1: Se han incluido en este nivel los espacios que, conservan un trazado jardinero representativo de una determinada época o mantienen especies vegetales y otros elementos de singular relevancia cuya pervivencia es necesaria para la correcta lectura de la historia de la ciudad.

2. Nivel 2: Se catalogan en este nivel aquellos espacios que, aunque hayan perdido en parte su caracterización jardinera formal, son identificables por el cerramiento, restos de trazado o hacen referencia a un entorno determinado o a una época concreta.

3. Nivel 3: Se incluyen en esta categoría los espacios situados en puntos de especial significación de la ciudad, aunque su trazado no sea especialmente relevante, los que sean necesarios para la conservación de la trama urbana y aquellos cuya existencia represente el mantenimiento de las condiciones ambientales o de calidad de vida de la zona en que están incluidos.

---

[374] La Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, regula en su artículo 3.1d) los Jardines de Interés Histórico.

[375] Cfr. artículo 43.f) Ley 9/2001.

4. Nivel 4: Se catalogan en este nivel, espacios cuyas características tipológicas y espaciales constituyen o hacen referencia a ámbitos singulares de convivencia en la ciudad tradicional, o que su desaparición suponga una merma en la calidad ambiental.

Artículo 4.6.3 Alcance de la catalogación (N-1)

Los parques y jardines catalogados deben ser mantenidos y protegidos de su destrucción por sus propietarios y repoblados con especies vegetales idénticas a las existentes cuando el paso de los años los deteriore.

Las vallas, cercas y puertas se consideran partes integrantes del jardín, y por tanto protegidas como elementos del mismo. Su nivel de protección será el equivalente al de histórico-artístico definido en el anterior Capítulo, si bien el régimen de obras podrá ser modificado mediante la tramitación de un Plan Especial, en función de su calidad y necesidades funcionales. Los restantes elementos, tales como paseos y escaleras, pavimentadas o no, estatuas, fuentes e invernaderos, construcciones auxiliares y elementos complementarios quedan también protegidos en las mismas condiciones que las contempladas para vallas y puertas en el párrafo anterior, salvo que se haya desarrollado el Catálogo de Elementos Particulares del parque o jardín, en cuyo caso tendrá preferencia su contenido sobre lo dispuesto en este artículo.

La catalogación de un jardín con algún nivel de protección, determina la aplicación preferente de lo dispuesto en este Capítulo sobre la norma zonal correspondiente en materia de parcelación, uso y obras de los espacios libres de parcela.[376]

Sección Segunda. Los parques históricos

Artículo 4.6.4 Parques históricos (N-1)

Los parques históricos protegidos como tal por este Plan, son los siguientes:

1. La Casa de Campo[377]
2. El Parque del Retiro
3. El Parque del Oeste
4. La Quinta de la Fuente del Berro
5. El Parque del Capricho de la Alameda de Osuna
6. La Quinta de los Molinos
7. La Quinta de Vista Alegre
8. Los Jardines del Campo del Moro
9. El Jardín Botánico

[376] El artículo 4 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, regula los entornos y áreas de afección de los bienes culturales inmuebles, señalando que tendrá la misma protección que éstos.

[377] El Decreto 20/1999, de 4 de febrero declara Bien de Interés Cultural en la categoría de Jardín Histórico la Casa de Campo y se establece su correcta delimitación y entorno en el municipio de Madrid.

Artículo 4.6.5 Normativa de aplicación (N-1)

1. Será de aplicación en estos parques, además de las normas de carácter general y las reguladas dentro del uso dotacional de zonas verdes y Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente, las que se fijen en el Plan Especial de Protección, Usos y Gestión[378] que debe redactarse sobre cada uno de ellos.

2. Sobre la Casa de Campo se ha elaborado ya un estudio a nivel de Plan Especial, que se incorpora al Plan General, donde consta la normativa específica que le es de aplicación.

3. En tanto no se redacten los correspondientes Planes Especiales,[379] en los parques históricos únicamente se permitirán actuaciones de conservación en los jardines. Estas actuaciones tendrán un carácter rigurosamente restrictivo, entendiéndose como intervención no admitida cuanto exceda de las actuaciones que se manifiestan a continuación.

   Aparte de las prácticas culturales cotidianas se consideran actuaciones de conservación:

   a) En lo referente a la vegetación, la sustitución puntual de elementos que por enfermedad, vejez o ausencia de mantenimiento hayan perdido sus características ornamentales, siempre que no se varíe la especie del elemento a sustituir ni por ello se altere el trazado.

   b) En cuanto a elementos complementarios, estrictamente la reparación de cerramientos, fábricas interiores, caminos y paseos, mobiliario y elementos ornamentales, conforme a sus propios diseños, características y materiales, quedando expresamente excluidas las esculturas y bienes culturales de especial relevancia histórico-artística, que estén recogidos en el Catálogo de Monumentos Públicos y Elementos Singulares.

4. En tanto no se haya redactado el Plan Especial de Protección, Uso y Gestión,[380] solamente se permitirán los siguientes usos relacionados con el ocio pasivo.

   a) Usos culturales: Los usos culturales, no lucrativos, se permitirán en función de las características del espacio y previo informe favorable del departamento municipal correspondiente.

   b) Usos deportivos: En ningún caso se permitirán usos deportivos reglados (campos de fútbol, tenis, baloncesto, etc.).

   c) Áreas de juego de niños: El establecimiento de áreas para juego de niños se realizará de forma que no afecte al trazado, elementos ornamentales o especies vegetales del jardín y siempre fuera de los lugares con especiales connotaciones históricas, de forma que el carácter del jardín no se desvirtúe.

   d) Instalaciones provisionales: Se permiten instalaciones provisionales, con las condiciones enunciadas en el siguiente artículo.

   e) Carteles y publicidad: El diseño y los materiales de los carteles deberán ajustarse a las características del jardín. No se permitirán carteles o rótulos pegados, colgados o clavados en árboles o elementos arquitectónicos o escultóricos.

---

[378] Cfr. artículo 50.1.b) Ley 9/2001.

[379] Cfr. artículo 50.1.b) Ley 9/2001.

[380] Cfr. artículo 50.1.b) Ley 9/2001.

La publicidad comercial estará absolutamente prohibida, excepto en el caso de que la firma patrocine actuaciones de rehabilitación en el jardín.

f) Cables y antenas:[381] Se prohíbe la colocación de cables, antenas o conducciones aparentes. Igualmente se prohíbe pasar cables o conducciones entre las ramas de los árboles.

g) Alumbrado: Los elementos de alumbrado (báculos y luminarias) deberán estar en consonancia con la época y características del jardín.

h) Toponimia: Deberá promoverse la toponimia histórica en los jardines, en sus caminos y paseos, subdivisiones y elementos complementarios con el oportuno reflejo en la rotulación.

i) Mantenimiento y conservación: Se estará a lo dispuesto en el anterior punto 3.

5. Podrán autorizarse instalaciones provisionales para actividades culturales de interés público, en función de la superficie y características del espacio, siempre que no se altere el trazado ni se dañen elementos arquitectónicos, escultóricos o vegetales. Para ello:

   a) Será preceptivo presentar el proyecto de la instalación, que informará el departamento municipal correspondiente

   b) Los instaladores se comprometerán por escrito a la realización de las labores de mantenimiento, riego y limpieza en el espacio de la instalación, durante todo el tiempo que esta permanezca. Los deterioros que se produzcan se penalizarán de acuerdo con la ordenanza correspondiente.

Artículo 4.6.6 Intervenciones permitidas (N-1)

Restauración: Todo proyecto de restauración en un parque histórico contará con una Memoria de carácter histórico debidamente documentada, en la que habrá de tenerse en cuenta el contenido de la Ficha del Catálogo.

El proyecto de restauración no debe referirse a ninguna época concreta del jardín, sino que se ajustará a su imagen final consolidada, y habrán de respetarse las características de trazado, diseño, vegetación, fábricas interiores, materiales de caminos y paseos, elementos escultóricos, decorativos y mobiliario.

Los elementos desaparecidos se podrán reconstruir indicando el carácter de reproducción de los mismos.

Reconstrucción: Toda reconstrucción que se realice deberá basarse en documentación histórica.

Ampliaciones: Se permitirán ampliaciones, siempre que se garantice una solución de continuidad física, visual y de diseño entre lo existente y lo añadido, a la vez que se eliminan las barreras arquitectónicas y urbanísticas existentes.

[381] Sobre la prohibición de publicidad, cables, antenas y conducciones aparentes en las fachadas y cubiertas de los bienes inmuebles o bienes protegidos, véase artículo 24.5 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Sección Tercera. Los jardines de interés

Artículo 4.6.7 Usos e intervenciones permitidas en los jardines de interés calificados como zona verde en el Plano de Ordenación (N-1)

1. En los catalogados como nivel 1 se permiten los mismos usos e intervenciones que los admitidos para parques históricos, así como las normas de carácter general y los regulados dentro del uso dotacional de zonas verdes.

2. En los incluidos en nivel 2:

    a) Además de lo admitido para el nivel anterior, se permiten construcciones ligadas al mantenimiento del jardín, a usos culturales no lucrativos o a pequeños quioscos, con la condición de no dañar la vegetación ni alterar el trazado del jardín.

    b) Se permiten obras bajo rasante en las zonas carentes de elementos vegetales. En el caso de que existan ejemplares arbóreos o arbustivos (incluidos en la ficha correspondiente) deberán ser respetados y tratados según lo dispuesto en el siguiente Capítulo para los árboles singulares. No se autorizarán obras que supongan modificación del trazado o alteren el nivel freático.

    c) No se permite la construcción de áreas de deporte reglado, ni la instalación de mobiliario urbano que no se adapte a las características ambientales o tipológicas existentes.

3. En los clasificados como nivel 3:

    a) Serán válidas las especificaciones del punto anterior, con la salvedad de que se permite introducir modificaciones en el trazado debidamente justificadas, con la condición de conservar las especies vegetales de carácter singular, en las mismas condiciones que las fijadas en el Capítulo siguiente para los árboles que tengan esta clasificación.

4. En los catalogados como nivel 4:

    a) Se permiten las mismas obras que en el punto anterior, permitiéndose la realización de obras bajo rasante, en toda la parcela.

5. Condiciones generales para las obras:

    En todos los niveles, los elementos vegetales no singulares que pudieran quedar afectados por cualquier intervención en el espacio, deberán trasplantarse. El sistema de trasplante y la viabilidad del mismo, deberán ser valorados por el Departamento de Parques y Jardines que supervisará la operación.

    Todos los elementos del Catálogo deberán conservar su carácter de espacio ajardinado y su tratamiento posterior habrá de ser coherente con el entorno urbano al que hacen referencia.

    Cuando se efectúen obras bajo rasante, deberá quedar garantizada la reposición de una capa de tierra vegetal suficiente para permitir la reposición del jardín, con un mínimo de 80 centímetros de espesor, sin que se permita modificar las rasantes iniciales.

En ningún caso las obras bajo rasante podrán afectar a elementos arbustivos o masas arbóreas existentes.

Cuando se efectúen obras bajo rasante, deberá quedar garantizada la reposición de una capa de tierra vegetal suficiente para permitir la reposición del jardín, con un mínimo de 80 centímetros de espesor, sin que se permita modificar las rasantes iniciales. Además estarán condicionadas a:

a) Realizarse exclusivamente bajo zonas ya transformadas o destruidas por su asfaltado o tratamiento análogo y destinadas a aparcamientos, campos de deporte, etc.

b) Aún respetando las anteriores condiciones, no podrán superar los siguientes porcentajes sobre la superficie total del jardín, de acuerdo al nivel de catalogación:

   i) Nivel 1 10%

   ii) Nivel 2 20%

   iii) Nivel 3 35%

   iv) Nivel 4 50%

   Excepcionalmente, en los catalogados en nivel 4 se podrá llegar a la ocupación total, previo informe favorable de la CIPHAN, imponiéndose entonces otras medidas alternativas para permitir el adecuado desarrollo de las especies vegetales.

c) El objetivo final de las obras será la recuperación de la superficie terriza que permita la regeneración del jardín con nuevas plantaciones.

Artículo 4.6.8 Usos e intervenciones permitidas en los jardines de interés no calificados de zona verde en el Plano de Ordenación (N-1)

Se permiten los mismos usos e intervenciones que para los calificados de zona verde, con la flexibilidad propia que se deriva de su carácter privado. De acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo 4.10 podrán realizarse intervenciones sobre rasante con las condiciones que en él se contemplan.

CAPÍTULO 4.7. CATÁLOGO DE ÁRBOLES SINGULARES

Sección Primera. Consideraciones generales

Artículo 4.7.1 Contenido y alcance de la catalogación (N-1)

El Catálogo[382] recoge los ejemplares arbóreos, arbustivos de porte arbóreo, arboledas y conjuntos singulares, que por sus características de tamaño, edad, porte, significado cultural, histórico, científico o por su ubicación en el tejido urbano, se considera que deben gozar de especial protección.

Se cumplirá con las exigencias que fueran aplicables del Decreto 18/92 de la Consejería de Cooperación por el que se aprueba el Catálogo Regional de especies amenazadas de fauna y flora silvestre, y se crea la categoría de Árboles Singulares, así como posterior Orden de 10 de diciembre de 1993, por la que se actualiza el referido Catálogo de Árboles Singulares.[383] En él están incluidos los árboles protegidos en el Decreto 18/92 de la Consejería de Cooperación, ampliado mediante la Orden del 10 de diciembre de 1993, por lo que cualquier error u omisión sobre su contenido tendrá el carácter de error material.[384]

Artículo 4.7.2 Niveles de catalogación (N-1)

Se establece un único nivel de catalogación, constituido por la propia inclusión en este Catálogo.

Artículo 4.7.3 Ficha de catalogación (N-2)

Cada árbol o conjunto protegido dispone de una ficha individualizada, donde quedan reflejadas sus características más significativas.[385]

Su situación está descrita en la propia ficha y se refleja gráficamente en el Plano de Catalogaciones Especiales.

---

[382] Cfr. artículo 43.f) Ley 9/2001.

[383] Esta Orden ha sido actualizada sucesivamente por la Orden 1638/2004, de 12 de julio y por la Orden 3242/2007, de 13 de diciembre.

[384] Sobre esta cuestión, Ley 8/2005 de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de Madrid (BOCM 31.12.2005), desarrollada por la Orden 3382/2007 de 31 de diciembre (BOCM 25.01.2008).Según las Disposiciones Adicionales Primera y Segunda de la citada Ley 8/2005 los árboles urbanos catalogados como Árboles Singulares según el Catálogo creado por el Decreto 18/1992 y los que formen parte del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid según la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid se regirán por su normativa específica.

[385] Sobre la descripción del arbolado *vid., artículo* 5.3 de la Ley 8/2005 de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de Madrid.

Sección Segunda. Normas de protección

Artículo 4.7.4 Alcance de la protección (N-1)

1. Se prohíbe la tala o trasplante (incluso con escayolamiento previo o trasplantadora mecánica) de todos los ejemplares incluidos en el Catálogo.[386]

2. Su poda, en caso de que se considere necesaria, deberá ser dirigida por un experto del departamento municipal correspondiente. (Los ejemplares existentes en el Real Jardín Botánico, se excluyen de esta determinación).[387]

3. Con carácter general se prohíbe:

    a) La corta y recolección de ramas, frutos o semillas, excepto para el caso en que se pretenda la multiplicación del ejemplar.
    b) Realizar movimientos de tierras, de cualquier tipo a menos de quince metros del elemento protegido, salvo que el departamento municipal correspondiente autorice menores distancias para ello, garantizándose siempre que el sistema radicular quede correctamente tratado y debidamente protegido.
    c) Efectuar obras sobre o bajo rasante, que afecten de algún modo al árbol o conjunto protegido, cuidando siempre la debida aireación en un radio suficiente para garantizar las mejores condiciones para el ejemplar.

Artículo 4.7.5 Normas para los conjuntos (N-1)

Para el caso de conjuntos, salones, arboledas o alineaciones de interés, se prohíbe la supresión de cualquier elemento de los mismos que pueda desvirtuar su carácter. Tampoco se permiten actuaciones sobre o bajo rasante que dañen el sistema radicular, que siempre debe tener una distancia mínima suficiente al borde exterior del conjunto para garantizar que no se le producen daños. El departamento municipal correspondiente fijará las normas que deben seguirse al respecto.

Artículo 4.7.6 Otras normas de protección (N-2)

Se prohíbe cualquier actuación que pueda producir deterioro o merma del carácter ornamental de los ejemplares protegidos, como atar cables a sus ramas, instalar luminarias, clavar o introducir objetos en el tronco y otras actuaciones de carácter análogo.

Artículo 4.7.7 Conservación del nivel freático (N-2)

En todas las actuaciones será necesario justificar técnicamente que la obra proyectada no alterará el nivel freático en el entorno del árbol o conjunto catalogado.

---

[386] Vid. artículo 2 de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de Madrid,

[387] Sobre esta cuestión vid. artículo 3 Ley 8/2005 de 26 de diciembre.

Artículo 4.7.8 Mejoras (N-2)

1. Siempre que sea factible se deberán retirar los pavimentos existentes en las inmediaciones de los árboles o conjuntos catalogados, al menos en el círculo de proyección de su copa, para mejorar la aireación del suelo.

2. El Departamento de Parques y Jardines intensificará los cuidados en los ejemplares catalogados de su competencia (podas, corta de ramas secas, chupones, controles fitosanitarios, entrecavado de alcorques, eliminación de malas hierbas, etc.) y dará las precisas instrucciones a los propietarios de ejemplares catalogados, excepto al Real Jardín Botánico.[388]

[388] Sobre las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano y del Ayuntamiento, vid. artículo 4.2 Ley 8/2005 de 26 de diciembre sobre Protección y Fomento del Arbolado Urbano.

CAPÍTULO 4.8. CEMENTERIOS HISTÓRICOS

Sección Primera. Generalidades

Artículo 4.8.1 Ámbito y límites (N-1)

Los cementerios considerados de interés histórico-artístico y protegidos con tal carácter, son los siguientes:

1. Las sacramentales de:
    a) San Isidro
    b) Santos Justo y Pastor
    c) Santa María
    d) San Lorenzo y San José
2. La necrópolis de Nuestra Señora de la Almudena, junto con sus cementerios anexos Civil y Hebreo y el antiguo de Epidemias.

Sus ámbitos están descritos en el Catálogo de Elementos Protegidos[389] y grafiados en el Plano de Catálogo de Espacios Naturales y Conjuntos de interés.

Artículo 4.8.2 Instrumentos de planeamiento (N-2)

Cada cementerio histórico dispone de un desarrollo a nivel de Plan Especial[390] de carácter temático que consta de:

1. Planos de ordenación de tipologías de enterramientos
2. Planos de elementos protegidos
3. Ficha de los elementos catalogados
4. Normativa de carácter particular

Artículo 4.8.3 Usos del suelo (N-1)

El uso del suelo es de dotacional de servicios urbanos y éstos no podrán ser otros que los de enterramientos en sus diferentes tipologías, así como los destinados a:

1. Oficinas administrativas
2. Capilla
3. Depósitos y almacenes
4. Instalaciones

[389] Cfr. artículo 43.f) Ley 9/2001.

[390] Cfr. artículo 50.1.b) Ley 9/2001.

5. Viviendas de vigilantes y capellanes
6. Viales
7. Jardines
8. Aparcamientos
9. Tiendas de flores y análogas

Artículo 4.8.4 Catálogo (N-2)

Estos planeamientos específicos contienen el Catálogo de Elementos Protegidos de cada cementerio, entendiéndose como tales las tumbas, parcelas, espacios libres, ordenados o ajardinados, edificios y otras construcciones.

Artículo 4.8.5 Niveles de protección (N-1)

Los niveles de protección para los distintos elementos son los siguientes:

TUMBAS

Elementos catalogados: Reservado para los que contienen los valores más relevantes y de mayor calidad y significado histórico-artístico.

Elementos inventariados: Son los que contienen estos valores sólo en alguna de las partes que lo conforman o su tipología es de cierta significación y relevancia.

A su vez, los elementos catalogados se dividen en tres grados de protección:

1. Integral, cuando se trata de elementos de excepcional valor histórico y cultural.

2. Estructural, si el valor histórico, artístico, constructivo o tipológico se singulariza, aun siendo de menos interés que en el caso anterior.

3. Ambiental, cuando son elementos incluidos en áreas homogéneas de valor, contengan constantes tipológicas de interés o tengan alguna calidad destacable.

PARCELAS

Tienen dos niveles de protección:

4. Global, cuando la totalidad de la parcela forma una unidad inseparable con los elementos que contiene y su modificación supone la pérdida de valores fundamentales para el conjunto. Tienen este carácter todas las parcelas sobre las que existan elementos catalogados.

5. Parcial, si las circunstancias antes descritas solo se dan en unas partes concretas de la parcela. Tienen este carácter las parcelas que contienen elementos inventariados.

EDIFICIOS Y OTRAS CONSTRUCCIONES

Los niveles de protección son los equivalentes a los correspondientes en el Catálogo General de Edificios Protegidos. Dentro del concepto otras construcciones se entiende incluidos los lóbulos,

patios, muros de cerramientos, sistema viario, escaleras, pórticos, puertas y, en general, todo elemento artificial realizado con las técnicas habituales constructivas.

ELEMENTOS NATURALES

Se entienden como tal los elementos que integran los jardines y zonas o conjuntos arbolados. Su grado de protección es integral, debiendo mantenerse con las condiciones que en el Capítulo 4.6 se determinan para los jardines de interés histórico-artístico.

Artículo 4.8.6 Alcance de la catalogación (N-1)

Los elementos catalogados deben ser conservados, sin que pueda variarse su tipología, morfología o emplazamiento.

Sección Segunda. Normas de protección

Artículo 4.8.7 Normativa (N-1)

Además de lo dispuesto en el presente Capítulo, les será de aplicación la normativa siguiente:

1. Las disposiciones generales de las presentes Normas Urbanísticas que le sean de aplicación.
2. La normativa particular de cada Plan Especial.

Artículo 4.8.8 Obras permitidas (N-1)

Sobre los elementos protegidos se permiten las siguientes obras:

ELEMENTOS CATALOGADOS

1. Protección integral: Las de restauración, conservación, consolidación y recuperación tipológica, con la condición de no introducir materiales y calidades distintas a las originales.
2. Protección estructural: Las mencionadas en el apartado anterior más las de acondicionamiento, manteniendo siempre su configuración estructural.
3. Protección ambiental: Las antedichas más las de reestructuración, con la condición de no poder modificar su envolvente exterior ni sus elementos significativos.

ELEMENTOS INVENTARIADOS

Además de las admitidas para todos los elementos catalogados, se permiten las de demolición y sustitución de las partes que no alteren su composición morfológica.

Cuando el grado de deterioro de un elemento sea tal que impida el uso al que está destinado, se podrá permitir -con carácter excepcional- su desmantelamiento, siempre condicionado a que se proceda de forma simultánea a su reutilización en un nuevo enterramiento ubicado en el propio cementerio o en cualquier otro de los catalogados.

PARCELAS

Sobre las parcelas catalogadas con el grado de protección global, se prohíbe la modificación de su trazado geométrico. Sobre las de protección parcial sólo se permite esa modificación si no supone pérdida de los valores fundamentales del elemento catalogado.

Artículo 4.8.9 Protección de la traza histórica (N-1)

En todos los cementerios catalogados debe conservarse el trazado, sistema viario y de espacios libres, ajardinamiento y arbolado existentes, báculos, bancos, rejas y otros elementos análogos, salvo que el planeamiento específico determine lo contrario para alguna zona concreta.

Tampoco podrá alterarse la ocupación en planta y altura de los patios, galerías de acceso ni, en general, de las construcciones ubicadas en las áreas catalogadas y protegidas.

CAPÍTULO 4.9. CATÁLOGO DE ESPACIOS PÚBLICOS

Artículo 4.9.1 Definiciones y contenido

Está formado por el conjunto de vías públicas, zonas verdes y espacios libres del Centro Histórico. El Catálogo[391] se compone de:

1. Listado de espacios, de acuerdo con su clasificación, incluido en el Catálogo de Elementos Protegidos.

2. Ubicación de los espacios grafiados en el Plano de Catalogaciones Especiales.

Artículo 4.9.2 Clasificación (N-1)

Conforme a los aspectos visuales, edificatorios, ambientales y culturales, los espacios públicos se agrupan dentro de las siguientes categorías:

1. Espacios de primer grado: Son aquellos que, además de ofrecer unos altos niveles de calidad formal, presentan una excepcional significación desde el punto de vista emblemático, histórico o cultural.

2. Espacios de segundo grado: Esta categoría comprende los tres grupos de espacios siguientes:

    a) Los comprendidos dentro del recinto encerrado por la antigua Cerca del Arrabal.

    b) Los entornos de edificios monumentales o asimilados, exceptuando los pertenecientes a espacios de primer grado.

    c) Los espacios que, sin pertenecer a los dos grupos anteriores, presentan un predominio de valores relevantes en la mayoría de las variables consideradas: calidad y homogeneidad tipológica en la edificación, configuración espacial, características visuales y ambientales y ausencia de impactos notables, a los que se puedan unir un cierto grado de animación y actividades comerciales o de otro tipo.

3. Espacios de tercer grado: Son aquellos en los que predominan los valores edificatorios de nivel medio, alternando la existencia de conflictos aislados con factores positivos espaciales, visuales o de animación urbana.

4. Espacios de cuarto grado: Son aquellos en los que predominan los valores edificatorios de nivel medio y bajo, con existencia de notables conflictos de carácter visual.

5. Espacios de quinto grado: Son aquellos que carecen de valores positivos concretos, con la excepción de su propia existencia como elemento de relleno de la trama histórica.

[391] Cfr. artículo 43.f) Ley 9/2001.

Artículo 4.9.3 Normativa de aplicación (N-1)

Efectos de la catalogación: Con independencia de la normativa particular que se fije para los grados más elevados de protección, en todo el Casco Antiguo se aplicarán con carácter general los siguientes criterios:

1. Edificación: Se sujetará a lo establecido en los Catálogos de Elementos Protegidos, así como en las Ordenanzas de Conservación Ambiental y de la Edificación. Los solares se conservarán en las adecuadas condiciones de limpieza, y dispondrán de un cerramiento de fábrica de ladrillo revocado, con una altura mínima de 2,50 metros.

   Las medianerías se conservarán con las debidas condiciones de decoro, habiendo de solicitarse la oportuna licencia para el tratamiento de materiales y colorido.

2. Instalaciones e infraestructuras:[392] Quedan prohibidas las redes de electricidad y telefonía que atraviesen de forma aérea los espacios públicos y se adosen a las fachadas de los edificios.

   Los proyectos de obras de redes eléctricas, abastecimiento de agua y gas, saneamiento y telefonía deberán redactarse teniendo en cuenta el impacto ambiental que causan, debiendo minimizarse este impacto mediante la adopción de las oportunas medidas correctoras.

3. Circulación y aparcamiento: Los elementos y materiales empleados en la pavimentación de los espacios públicos serán los adecuados a su categoría y funciones. La separación entre las áreas peatonales y las de circulación rodada se manifestará de forma que queden claramente definidos sus límites, mediante la diferencia de niveles, el cambio de pavimentos o la utilización de bolardos, cadenas o barandillas, parte de las cuales serán removibles para permitir el paso a los servicios de urgencia o vigilancia.

   Las vías de circulación rodada intensa dispondrán de una capa de rodadura silenciosa.

   Los servicios municipales elaborarán un manual, compuesto por un repertorio de soluciones constructivas formadas por elementos y materiales homologados para los diferentes tipos de espacios y usos, así como por las correspondientes técnicas de ejecución.

4. Mobiliario urbano: Los servicios municipales elaborarán un catálogo obligatorio de los elementos habituales de mobiliario urbano, tales como bancos, barandillas, papeleras, remates, soportes publicitarios, elementos de iluminación, etc., en el que se valorarán el diseño, los materiales y la escala, que tendrán que adaptarse a las características ambientales existentes. En todo caso están prohibidos los elementos de plástico y materiales análogos, así como los de acabado brillante o reflectante.

   Se justificará especialmente el impacto provocado por los elementos emergentes de cierto volumen, tales como los accesos y cuerpos de ventilación de aparcamientos subterráneos, quioscos de prensa, lotería, helados y flores, paradas de autobuses, para los que se adoptará un diseño sencillo, unas dimensiones contenidas y unas características acordes con los del entorno urbano correspondiente.

[392] Véase la Ley 2/2002 de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de Madrid.

La incorporación de nuevos elementos decorativos o conmemorativos (monumentos, fuentes, lápidas) debe estar condicionada al estudio del impacto provocado por su diseño, materiales y escala.

Los elementos de iluminación serán de diseño y materiales tradicionales recomendándose las farolas de fundición de pie o adosadas. Queda prohibida la utilización de luminarias de autopista, con báculo o adosadas.

5. Vegetación y arbolado: Las especies arbóreas de nueva plantación deberán estar adecuadas al hábitat, y ser preferentemente especies autóctonas o tradicionales en la ciudad. Las nuevas plantaciones se protegerán con elementos diseñados al efecto, que no causen daño al árbol, y tendrán posibilidad de ser regadas.

   Los alcorques deberán tener al menos unas dimensiones de 1 m x 1 m, siendo aconsejable una profundidad de 1,50 m. El alcorque debe construirse de forma que se asegure un drenaje correcto del mismo no cubriéndose su superficie con elementos que impidan la aireación del sistema radicular.

   Las zonas verdes tendrán al menos el cincuenta por ciento (50%) de su superficie ocupada por vegetación, evitándose las superficies duras de gran extensión, a menos que estén obligadas por criterios histórico-artísticos.

6. Señalización y publicidad: La señalización viaria se limitará a lo imprescindible evitándose la proliferación y suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que oculten u obstaculicen perspectivas de interés.

   Solamente se admitirán soportes para información institucional, estando prohibida la instalación de publicidad en vallas, medianerías, cubiertas de edificios y aceras. Queda prohibida la instalación de banderines perpendiculares a fachadas por encima de la segunda planta de los edificios.

Artículo 4.9.4 Aplicación de los tipos de intervención a los diversos grados (N-1)

1. Espacios de tercero, cuarto y quinto grados: Se aplicarán las intervenciones relacionadas en las condiciones generales, definidas en el artículo anterior.

2. Espacios de segundo grado

   a) Edificación

      En la edificación catalogada se extremará la exigencia del deber de conservación y ornato público.[393] Se suprimirán los elementos obsoletos e inadecuados, tales como soportes publicitarios, instalaciones, antenas, cuerpos añadidos, etc., y se restituirán a su estado original las plantas bajas, entreplantas, aleros, huecos y otros elementos desvirtuados.

      Cualquier edificio exterior al espacio, perceptible desde el mismo, cumplirá las mismas condiciones de ordenación de los edificios interiores.

[393] Cfr. artículos 9.1 RDL 2/2008 y 168 Ley 9/2001.

En caso de sustitución o reforma se exigirá una documentación exhaustiva que acredite la adecuación del nuevo edificio a su entorno.

Las medianerías que constituyan un importante impacto ambiental, deberán ser tratadas de acuerdo con las condiciones formuladas por los servicios técnicos municipales, recomendándose los tratamientos arquitectónicos sobre los tratamientos pictóricos.

b) Circulación y aparcamiento

Se recomienda que, siempre que sea posible, predomine en estos espacios, o al menos coexista, la circulación peatonal sobre el tráfico rodado atenuado debiéndose crear en los entornos monumentales bandas de velocidad reducida, que fomenten la estancia y la contemplación.

Los elementos y materiales serán tradicionales, empleándose para la pavimentación la piedra, desde la losa al adoquín.

c) Arbolado

Será obligatoria la conservación de la vegetación existente tanto en los espacios públicos como en los privados que resulten perceptibles desde aquellos.

Se recomienda arbolar los espacios que dispongan de aceras soleadas de más de tres metros de anchura, con la excepción de aquellos desaconsejados por criterios ambientales o histórico-artísticos.

d) Mobiliario urbano

Se utilizará el manual de los servicios municipales mencionado en la normativa general.

Se realizará una programación coordinada de la instalación de elementos tales como quioscos y cabinas de teléfonos, evitando su proliferación y previendo las consecuencias ambientales.

Las entradas a los aparcamientos subterráneos deberán diseñarse de forma que no produzcan impactos negativos en la escena urbana.

e) Actividades

Las instalaciones comerciales cumplirán las normas referentes a la recuperación de la estructura de plantas bajas en edificios catalogados. El mobiliario exterior de bares, restaurantes y establecimientos similares presentará un diseño adecuado.

f) Señalización y publicidad

Se prohíbe la instalación en fachadas de cualquier tipo de rótulos, con la excepción de los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar anuncios de un metro cuadrado de superficie máxima, retranqueados 0,25 m. como mínimo respecto a la alineación de la fachada.

3. Espacios de primer grado

Las intervenciones sobre estos espacios de excepcional importancia se regularán mediante la redacción de Planes Especiales de Protección.[394] Al desarrollar las previsiones del Plan General, estos Planes respetarán las Ordenanzas y los Catálogos de Elementos Protegidos. Su ámbito podrá ampliarse a los espacios que se consideren necesarios para una protección integral del espacio principal.

Artículo 4.9.5 Tipos de intervención (N-1)

De acuerdo con el estado de formalización, el grado de conservación y la previsión de usos de los diferentes espacios catalogados, se definen tres tipos de intervención:

1. Reforma: Consiste en la modificación de las condiciones formales del espacio para mejorar su aspecto y su funcionalidad, para lo que se procederá al rediseño del mismo, y a la eliminación de elementos inadecuados.

2. Restauración: Consiste en la sustitución parcial o total de los elementos y materiales existentes, que se encuentran deteriorados o resultan insuficientes o inadecuados.

3. Conservación: Consiste en la necesaria labor de mantenimiento en aquellos espacios cuyas condiciones formales no requieren modificaciones, y cuyos materiales están adaptados ambientalmente y se encuentran en estado aceptable.

Esta clasificación se entiende sin perjuicio de intervenciones mixtas.

[394] Cfr. artículo 50.1.b) Ley 9/2001.

CAPÍTULO 4.10. NORMAS Y PLANES ESPECIALES

Sección Primera. Modificaciones en los Catálogos de Protección

Artículo 4.10.1 Revisión de los catálogos (N-2)

El Ayuntamiento revisará todos los Catálogos de Elementos Protegidos a los cuatro años desde su aprobación definitiva.

Esta revisión se realizará de oficio, con la publicación previa de los criterios con que pretende realizarse, comparándolos con los que se han utilizado en la redacción los presentes catálogos y motivando las posibles discrepancias entre ambos. Si no existiesen nuevos criterios, los cambios de nivel o grado deberán fundamentarse para cada caso que sufra modificación.

Artículo 4.10.2 Modificaciones al Catálogo de Edificios (N-1)[395]

Cuando existan indicios racionales de que en la catalogación de un edificio pueda haberse cometido un error material, podrá solicitarse su modificación en la forma que aquí se determina.[396] [397]

Para ello, la parte interesada presentará la correspondiente solicitud acompañada de cuantos documentos considere oportunos para justificar la pretensión y siempre un reportaje fotográfico completo, planos del estado actual, estudio histórico del elemento en cuestión y memoria justificativa donde se razone el nivel y grado propuesto de acuerdo a los criterios de catalogación.

Cuando se pretenda un cambio en un grado de catalogación, la actuación no tendrá el carácter de modificación del Plan General. Los cambios de nivel o en más de un grado de protección se considerarán modificación del Plan General y deberán tramitarse como tal. En el caso de Actuaciones Especiales para la Eliminación de Infraviviendas reguladas en el capítulo 4.12, los cambios de nivel o su reducción en más de un grado se tramitarán conforme a lo establecido en los arts. 60 y 61 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

En todo caso deberá darse audiencia previa a las partes interesadas. En el supuesto de que la finca esté incluida dentro de un conjunto histórico-artístico, sea Bien de Interés Cultural declarado conforme a la legislación vigente de Patrimonio Histórico Español, o integrante del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, una de esas partes deberá ser la Consejería de la Comunidad de Madrid competente en materia de protección del patrimonio.

La autorización para la demolición de edificios declarados en ruina cumpliendo las condiciones que se contemplan en el art. 4.3.7 lleva implícita su descatalogación, sin que sea necesario ningún otro trámite.

---

[395] Este artículo 4.10.2 fue modificado por la MPG 00/329 (aprobación definitiva 15.12.2010 BOCM 14.01.2011)

[396] Cfr. artículo 57.f) y 68 Ley 9/2001 respecto a las modificaciones sustanciales y no sustanciales, y al procedimiento correspondiente para su aprobación.

[397] Téngase en cuenta la regulación de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Artículo 4.10.3 Modificaciones en otros catálogos (N-1)[398]

De igual manera se podrá solicitar la modificación de grado o nivel de catalogación de los elementos incluidos en los catálogos de:[399]

Establecimientos comerciales

Monumentos y elementos singulares

Jardines de interés

Elementos urbanos

Cementerios históricos

Espacios públicos.

La documentación a aportar será la equivalente a la prevista para el caso de los edificios protegidos.

No tendrá carácter de modificación de Plan General el cambio de un grado de catalogación y su tramitación será la correspondiente a los Planes Especiales. La modificación en más de un grado, se tramitará como modificación de Plan General. En el caso de Actuaciones Especiales para la Eliminación de Infraviviendas reguladas en el capítulo 4.12, los cambios de nivel o su reducción en más de un grado se tramitarán conforme a lo establecido en los arts. 60 y 61 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

En todo caso se dará audiencia previa a los interesados, según lo dispuesto para los edificios.

Las modificaciones al Catálogo de Árboles Singulares solo podrán realizarse por muerte del ejemplar o circunstancias urbanísticas de carácter excepcional ante la realización de obras del máximo interés para la comunidad y una vez demostrada la inexistencia de alternativas viables.

Sección Segunda. Planes Especiales[400]

Artículo 4.10.4 Justificación y objetivos (N-2)[401][402]

Los planes especiales que desarrollen el Plan General en materia de protección del patrimonio y que afecten a edificios o elementos catalogados, se justifican por la necesidad de dar solución a los complejos problemas que se presentan al regular con normas de carácter general la gran cantidad de casos particulares que aparecen en un campo de elementos tan variado y complejo.

Los Planes Especiales tendrán como objetivo la protección y puesta en valor del elemento, mediante la mejora en sus condiciones de habitabilidad y uso.

---

[398] Este artículo 4.10.3 fue modificado por la MPG 00/329 (aprobación definitiva 15.12.2010 BOCM 14.01.2011)

[399] Cfr. artículo 57.f) y 68 Ley 9/2001 respecto a las modificaciones sustanciales y no sustanciales, y al procedimiento correspondiente para su aprobación.

[400] Véase también el Código Técnico de la Edificación

[401] Sobre esta cuestión véanse el artículo 26 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

[402] Nueva redacción del párrafo segundo de este artículo introducida por la MPG 00/324 (aprobada definitivamente 22.11.2007 BOCM 17.12.2007 y 12.08.2008).

Artículo 4.10.5 Régimen de obras (N-1)

Sólo se podrán introducir modificaciones en el régimen de las obras permitidas cuando se demuestre la imposibilidad de conseguir la protección y valoración del edificio o elemento, sin variar el citado régimen.

Artículo 4.10.6 Alcance y limitación de los Planes Especiales (N-1)[403][404]

1. Los Planes Especiales que se tramiten con tal objetivo podrán regular:

   a) El régimen de obras y usos autorizable en los edificios catalogados en el grado singular.

   b) Las posibles ampliaciones en los edificios catalogados en niveles 1 y 2.

   c) La excavación de sótanos bajo las zonas construidas en edificios con protección integral, con las limitaciones establecidas en el artículo 4.3.13, apartado 4.

   d) Las obras bajo rasante en los jardines de nivel 1 y las obras de nueva edificación que puedan concederse sobre rasante para los catálogos en cualquier nivel.

   e) El trazado de las áreas de ubicación preferente de patios en las manzanas en las que no esté contemplado y la modificación de las señaladas por el planeamiento, bien de modo gráfico, o bien de modo escrito mediante la redacción de la norma correspondiente.

   f) Las parcelaciones, sean agregaciones o segregaciones, según lo dispuesto en el artículo 4.3.6 y lo señalado por la Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

2. Los Planes Especiales referentes a edificios tendrán las siguientes limitaciones en su contenido:

   a) No serán admisibles las obras de reestructuración general.

   b) Tendrán que conservar la envolvente, no pudiendo alterarse los faldones de cubierta visibles desde el entorno (próximo o lejano) ni los que sean originales del edificio.

   c) Las obras de ampliación tendrán los siguientes límites:

      c.1. Edificios regulados por la Norma Zonal 1, grado 5, con uso distinto al dotacional.— Para los edificios catalogados que se regulen por la Norma Zonal 1, grado 5, la ampliación de la edificabilidad no sobrepasará el 10 por 100 de la actualmente existente.

      c.2. Edificios o parcelas reguladas por otros grados o normas zonales.— La ampliación no superará el menor de los siguientes parámetros:

      2 La edificabilidad contemplada por la normativa urbanística.

---

[403] Nueva redacción del artículo introducida por la MPG 00/324 (aprobada definitivamente 22.11.2007 BOCM 17.12.2007 y 12.08.2008).

[404] Este artículo 4.10.6, ha sido modificado por la MPG 00/338 (aprobación definitiva 14.11.2013 BOCM 15.11.2013)

2 El 10 por 100 de la edificabilidad existente.

c.3. Edificios catalogados incluidos en parcelas calificadas de dotacionales.—Su régimen será el siguiente:

i) Las parcelas calificadas como dotacionales situadas en el interior del ámbito del APE 00.01 se regirán a este respecto por lo dispuesto en el artículo 4.3.20, apartado 3.

ii) En las parcelas calificadas como dotacionales fuera del ámbito del APE 00.01, el límite de las obras de ampliación se fijará mediante las siguientes reglas:

2 La edificabilidad máxima no podrá superar la asignada por la norma zonal de aplicación. A estos efectos no será de aplicación la excepción prevista en el artículo 8.3.7, apartado 1.h), de las Normas Urbanísticas para las parcelas con edificios catalogados con grado singular.

2 El Plan Especial definirá y delimitará asimismo la superficie de la parcela ocupada por jardines catalogados por el Plan General, que quedará excluida a los efectos del cómputo de la edificabilidad.

2 El Plan Especial definirá y delimitará asimismo la superficie de parcela ocupada por los edificios catalogados y su entorno de protección, a los efectos de garantizar el mantenimiento de las vistas y perspectivas que pongan en riesgo el bien protegido.

2 Se permitirá la agrupación y segregación de parcelas catalogadas de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.3.6. Las condiciones de parcelación en parcelas calificadas con usos dotacionales se regularán por lo dispuesto para ellos en el Título 7.

2 Se cumplirán las condiciones de ocupación, alturas y retranqueos de la Norma Zonal 5, grado tercero.

A estos efectos, el porcentaje de ocupación máxima se aplicará a la superficie de parcela edificable que el Plan Especial no delimite como jardín catalogado del Plan General.

iii) Si el incremento de edificabilidad que se pretende no excede del 20 por 100 de la superficie construida, la ampliación podrá autorizarse previa tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle.

iv) En el supuesto de que se apruebe definitivamente la recalificación urbanística de cualquiera de las parcelas de equipamiento privado que con anterioridad a la misma hayan ampliado su edificabilidad en los términos y condiciones previstos por el presente artículo, deberán exigirse las medidas compensatorias a que se refiere el artículo 67.2 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con relación al incremento de edificabilidad que la aplicación de dicho precepto hubiese permitido sobre las mismas.

El señalamiento de estos límites no supone la adquisición de más derechos de los que se definen en las normas de carácter general, por lo que solo podrán autorizarse con carácter excepcional dentro de una política de ayuda al mantenimiento del patrimonio. La edificabilidad finalmente autorizable quedará exclusivamente determinada por las exigencias de la protección del bien catalogado y no podrá ser autorizada ninguna ampliación ni obra de otro tipo que suponga un peligro para el mantenimiento de los valores que motivaron su inclusión en el Catálogo. Se tendrán especialmente en cuenta la protección del entorno y el mantenimiento o mejora de las vistas y perspectivas.

d) Las actuaciones que afecten a patios de manzana podrán modificar su forma pero no la superficie libre prevista por el planeamiento, con las excepciones que, en su caso, se establezcan normativamente.

e) Las ampliaciones interiores no podrán plantearse en las zonas consideradas de restauración obligatoria o con establecimientos comerciales catalogados. Las que se realicen bajo rasante deberán respetar siempre los elementos fundamentales de la estructura del edificio.

3. Los Planes Especiales referentes a jardines catalogados quedarán limitados por los siguientes parámetros:

a) Dentro del APE 00.01:

i) Para jardines de nivel 1 solo se permiten obras subterráneas que no excedan del 10 por 100 de la superficie del jardín y siempre que se actúe en zonas que hayan sido alteradas mediante su pavimentación para uso como aparcamiento, campo de deportes y casos análogos.

ii) Los jardines catalogados en otros niveles podrán ocupar parte de la superficie con obras de nueva edificación, siempre que sea imprescindible para materializar la edificabilidad concedida por el planeamiento y con las siguientes limitaciones:

2 Para las obras de nueva edificación solo se podrá ocupar una superficie máxima de parcela del 15, 25 y 35 por 100 para los jardines catalogados en los niveles 2, 3 y 4, respectivamente.

2 Para obras de ampliación solo se podrá incrementar la ocupación de la parcela en un 10 por 100 sobre la existente, salvo si ya se sobrepasan los valores contemplados en el punto anterior, en cuyo caso solo podrá incrementarse dicha ocupación en un 5 por 100 de la superficie del jardín.

b) Fuera del ámbito del APE 00.01:

i) Los catalogados en nivel 1, además de la ocupación bajo rasante a que pueda llegarse conforme a lo señalado en el apartado 3.a), podrán incrementar la edificabilidad ocupando sobre rasante hasta un 5 por 100, como máximo, de la superficie del jardín, con el límite del 10 por 100 de la superficie de la parcela para los casos de obras de ampliación.

ii) Para jardines catalogados en los niveles 2, 3 y 4 fuera de dicho ámbito, se podrá llegar a una ocupación máxima del 35 por 100 de la superficie de la parcela, tanto para las obras de ampliación como para las de nueva planta. Podrán autorizarse

ampliaciones que ocupen hasta un 5 por 100 más de la superficie de la parcela actualmente ocupada cuando sobrepase el límite antedicho, hasta un máximo del 40 por 100.

c) La CIPHAN estudiará las soluciones propuestas y dictaminará conforme al criterio de la mejor protección del jardín, el mantenimiento o recuperación de los trazados originales y la preservación del mobiliario y arbolado protegido. En función de ello podrá limitar las condiciones antes enunciadas, obligar a la materialización de la edificabilidad mediante transformación de los edificios no protegidos (en caso de haberlos) e, incluso, denegar su aprobación si se considera que causa un grave perjuicio a los valores que justificaron la inclusión del jardín como elemento catalogado. Excepcionalmente podrá autorizar mayores ocupaciones de parcela, siempre que no suponga merma de los valores y signifiquen un beneficio objetivo para el paisaje urbano y, en general, para el bien público.

d) Cuando por la aplicación directa de los parámetros aquí contemplados no se modificasen las condiciones de las Normas Urbanísticas de aplicación de un caso concreto, la CIPHAN podrá eximirle de la tramitación del Plan Especial y, por tanto, concederse licencia de obras directamente.

4. Otras condiciones de aplicación serán las siguientes:

a) Cualquier tipo de obra que afecte a espacios libres o jardines catalogados respetarán siempre los valores significativos de los mismos, así como la vegetación inventariada en la ficha correspondiente. En ningún caso se alterarán los restos del trazado o mobiliario que pueda conservarse. Las ampliaciones deberán cumplir con los retranqueos entre bloques impuestos en el Capítulo 8.5, salvo que no sea necesario para la protección del bien catalogado ni afecte a derechos de terceros.

b) Las obras que se realicen bajo espacio libre o jardín protegido, cualquiera que sea su nivel de protección, deberán cubrirse con una capa de tierra vegetal suficiente para permitir su ajardinamiento, con un mínimo de 80 centímetros de espesor y sin que se alteren los niveles y rasante originales. La CIPHAN podrá imponer profundidades mayores en los casos en que lo considere necesario para el mejor desarrollo de las especies vegetales

c) No podrán superarse con sucesivas ampliaciones las condiciones máximas que para el incremento de edificabilidad respecto a las de su estado actual aquí se establecen.

d) Los Planes Especiales que puedan redactarse al amparo de lo establecido en este artículo, deberán someterse con carácter previo a su aprobación definitiva a los procedimientos ambientales en aplicación de la Ley 2/2002, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

5. Cuando una actuación urbanística comportara planeamiento especial para cada uno de sus contenidos (usos, obras y segregación o agrupación), se podrá tramitar un solo Plan Especial para todas las propuestas urbanísticas

Artículo 4.10.7 Otras condiciones (N-1)

1. El carácter excepcional y potestativo de estos planes hace conveniente realizar una consulta previa sobre el contenido del mismo. La contestación a la misma se entenderá siempre sin

perjuicio de los derechos de terceros y condicionada al resultado del periodo de información pública.[405]

2. Cuando un Plan Especial opere sobre un único edificio, siempre quedará condicionada la aprobación a su restauración total, eliminando impactos negativos o modificaciones introducidas al proyecto original aunque supongan disminución de la edificabilidad admitida.

3. Los que afecten a jardines catalogados deberán igualmente contemplar el estado final del jardín, planteando su restauración como obra preferente e incluyendo un plan de etapas para llevarla a efecto.

Sección Tercera. Infracciones urbanísticas

Artículo 4.10.8 Definición (N-2)

Se considera infracción urbanística todo atentado contra la integridad de un elemento catalogado, ya sea demolición, traslado, desmontaje, sustitución, tala, poda y, en general, toda transformación que suponga una pérdida en los valores que han motivado la catalogación del elemento.[406]

Artículo 4.10.9 Normativa de aplicación (N-1)

Las infracciones urbanísticas contra cualquier elemento catalogado, se tramitarán conforme a lo regulado para el caso de edificios protegidos.

Artículo 4.10.10 Valoraciones (N-2)

Las infracciones que se cometan contra los parques históricos, jardines protegidos y arbolado de interés y singular, se valorarán conforme a las determinaciones fijadas por la Norma Granada, publicada en 1990 bajo el patrocinio del Programa MAB de la UNESCO y la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente. Para edificios y otros elementos arquitectónicos, la valoración se efectuará conforme a su posible valor de reposición.[407]

Artículo 4.10.11 Efectos de las infracciones (N-2)

La demolición de un edificio, destrucción de cualquier clase de elementos catalogados y la tala o muerte de algún árbol, conjunto o especie vegetal catalogadas, no implica de forma automática la modificación del planeamiento que se derive de cualquiera de estos supuestos. Solamente cuando se hayan depurado las responsabilidades correspondientes y sean firmes las resoluciones que se hayan adoptado, tanto por la vía administrativa como por la judicial, se procederá, si es que ha lugar, a rectificar de forma adecuada el planeamiento.

---

[405] Cfr. artículo 6.b) RDL 2/2008 sobre el derecho de consulta, así como el artículo 155.1ª.b) Ley 9/2001 respecto de la consulta en el procedimiento de otorgamiento de licencias de usos.

[406] Cfr. artículo 201 y 204.2.c) Ley 9/2001, que clasifican tales infracciones como graves.

[407] Cfr. artículo 212 Ley 9/2001 respecto de la exclusión de posible beneficio económico del infractor.

Esta rectificación no tendrá el carácter de modificación de Plan General.[408]

[408] Cfr. artículo 57.f) y 68 Ley 9/2001 respecto a las modificaciones sustanciales y no sustanciales, y al procedimiento correspondiente para su aprobación.

CAPÍTULO 4.11. LA COMISIÓN INSTITUCIONAL PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO Y NATURAL (CIPHAN)[409]

Artículo 4.11.1 Competencias de la Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CIPHAN) (N-2)[410] [411]

Además de las competencias generales señaladas en el art. 4.1.3.3, y de las que se fijen reglamentariamente será siempre preceptivo el dictamen de la Comisión con carácter previo a la aprobación o autorización de:

1. Las licencias de obras o actuaciones de carácter análogo referidas a todos los bienes protegidos en este Título; esto es, espacios naturales, edificios y conjuntos homogéneos, colonias históricas, cascos periféricos, parques y jardines, arbolado singular, cementerios históricos y espacios urbanos catalogados, salvo que reglamentariamente se exceptúe de este trámite algunas de ellas.

2. Los cambios de uso y licencias de actividades en edificios o locales de edificios con protección global, con arquitectura contenida incluida dentro de algún nivel de protección, o con usos obligatorios según se regula en el art. 4.3.7. En particular deberá pronunciarse sobre la oportunidad de admitir los usos alternativos a que se hace referencia en dicho artículo o la conveniencia de mantener los que señale la ficha correspondiente.

3. Los Planes Especiales de Protección, Estudios de Detalle o instrumentos análogos de planeamiento que afectan a los edificios y espacios urbanos incluidos dentro de las Áreas de Especial Protección, así como las modificaciones de Plan General que puedan plantearse sobre estas áreas.

Artículo 4.11.2 Otras competencias (N-2)[412] [413]

También será competente la Comisión para:

1. Aprobar las valoraciones técnicas que puedan realizarse sobre las infracciones que se cometan contra los elementos catalogados.

---

[409] Téngase en cuenta la Orden 361/2007, de 5 de marzo (BOCM 11.04.2007) por el que se crea la Comisión Local de Patrimonio Histórico en el municipio de Madrid, y el Decreto 53/2003, de 10 de abril (BOCM 8.05.2003), en relación con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid Vid. Disposición Transitoria Única del citado Decreto 53/2003.

[410] Vid. artículo 7 Decreto 53/2003, citado en la nota anterior. Ver artículo 12 de las Normas Reguladoras de la Comisión de Calidad Urbana y de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico de la Ciudad de Madrid. Decreto del Alcalde de 5.03.2007 (BOAM nº 5747 15.03.2007).

[411] Véase la Instrucción 4/2012, de 22.02.2012, del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras relativa a los Criterios Generales de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CIPHAN) a aplicar en las solicitudes de licencias urbanísticas en edificios catalogados. BOAM 01.03.2012 nº 6626. Se transcribe completa, a efectos informativos, al final de estas Normas Urbanísticas.

[412] Vid. artículo 7 Decreto 53/2003, citado en la nota anterior. Ver artículo 13 de las Normas Reguladoras de la Comisión de Calidad Urbana y de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico de la Ciudad de Madrid. Decreto del Alcalde de 5.03.2007 (BOAM nº 5747 15.03.2007).

[413] Este artículo 4.11.2, ha sido modificado por la MPG 00/338 (aprobación definitiva 14.11.2013 BOCM 15.11.2013)

2. Proponer resoluciones a los expedientes de infracciones urbanísticas sobre los elementos catalogados, indicando soluciones alternativas para los casos en que sea imposible la restitución de la legalidad urbanística.

3. Fijar las garantías que se consideren necesarias para autorizar las obras de carácter extraordinario que se contemplan en el art. 4.3.8.7.

4. Imponer el mantenimiento de la fachada de los edificios de protección ambiental cuando considere que las soluciones presentadas no sean acordes con el ambiente urbano, o la distorsionen gravemente.[414]

5. Dictaminar en materia de preservación del ambiente urbano, y en particular para los casos de:

   a) Sustitución de edificios en las Áreas de Especial Protección.

   b) Imponer criterios de composición en lo que respecta a altura de cornisa en función de los edificios colindantes, elevación de plantas y tratamientos de fachada.

6. Hacer prevalecer, si lo considera necesario, las determinaciones previstas en la Ordenanza de Rehabilitación Urbana y Gestión Ambiental, si las soluciones que se presenten para intervenciones en el ámbito del APECH desentonan de la calidad del conjunto y sus criterios compositivos no son acordes con el ambiente urbano.

7. Imponer que los nuevos patios de parcela que se propongan para los casos de nueva planta, sustitución o rehabilitación, se ubiquen en las áreas señaladas a tal fin en los Planos de Análisis de la Edificación, cuando las soluciones propuestas no mejoren las condiciones de habitabilidad e higiene de una manzana.

8. Recomendar soluciones para mejorar las condiciones de estética urbana o de habitabilidad que no supongan merma al aprovechamiento urbanístico patrimonializable.

9. Informar los expedientes de ruina que se tramiten en fincas catalogadas, indicando los elementos catalogados que deben conservarse en caso de demolición, o las partes que puedan reproducirse y su integración en la nueva planta.

10. Proponer la interpretación de las normas urbanísticas que afecten a los ámbitos de su competencia.

11. Dispensar del cumplimiento de las limitaciones impuestas en el art. 4.3.7.5 para la intensificación de usos, cuando se demuestre que no causan quebranto a los valores del edificio ni la densificación supone un impacto negativo para la zona.

---

[414] Acuerdo de la CSPG nº 136, de 2.03.2000. Recuperación de fachadas en el ámbito del APE 00.01 centro histórico:

La Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CIPHAN) tiene atribuciones suficientes para requerir la recuperación de la fachada original de los edificios en los que se solicite licencia para realizar obras de cualquier tipo, independientemente de que dichas obras afecten o no a la fachada y siempre que la magnitud de la obra lo justifique, todo ello en virtud de lo dispuesto en el artículo 4.3.20 de las NNUU y en el artículo 1.2 de la Ordenanza de Rehabilitación Urbana y Gestión Ambiental.

12. Informar los Planes Especiales de Protección que se redacten para la agrupación o segregación de parcelas catalogadas, de acuerdo con el artículo 4.3.6., siempre que se demuestre que no peligran los valores que motivaron la catalogación del edificio.

13. Aprobar alternativas a las condiciones de vivienda interior contempladas en el art. 4.3.20.5 y 40.3.20.6, siempre que no supongan merma de las condiciones higiénicas y de habitabilidad resultantes de su aplicación.

Artículo 4.11.3 Alcance y contenido de los dictámenes (N-2)[415]

1. Los dictámenes de la Comisión no serán vinculantes, si bien los servicios técnicos deberán fundamentar las propuestas de resolución que se redacten en contradicción con los mismos.

2. Estos dictámenes de la Comisión podrán ser favorables, favorables con prescripciones obligatorias, de opinión suspendida en tanto no se introduzcan determinadas rectificaciones y desfavorables.

Todo dictamen que no sea favorable sin condiciones deberá estar fundamentado. En el caso de que sea desfavorable, contendrá además los criterios compositivos en los que debe fundamentarse la nueva solución.

Artículo 4.11.4 Ponencia Técnica (N-2)[416]

Como elemento auxiliar de la CIPHAN se creará una mesa para el control y seguimiento de las actuaciones que afecten a los elementos catalogados incluidos en el presente Título. Esta mesa, que tendrá el carácter de Ponencia Técnica, asumirá las siguientes funciones además de las que se la puedan atribuir reglamentariamente.

1. El examen previo de todos los expedientes cuyo contenido se refiera a los temas contemplados en el art. 4.11.1, así como la elaboración de los informes técnicos de los asuntos que deban ser tratados en la Comisión Institucional.

2. La coordinación entre sí de los diversos departamentos técnicos que tengan competencia en la materia (licencias, aperturas, protección civil, etc.).

3. La organización de las relaciones y sesiones conjuntas de trabajo con otros organismos, tanto municipales (Juntas de Distrito, Empresa Municipal de la Vivienda y otros análogos), como supramunicipales (Dirección General de Patrimonio Cultural y demás entidades con competencia en la materia).

4. Dar cuenta a la Administración competente (DGPC) de las autorizaciones y licencias concedidas o en tramitación, a los efectos del cumplimiento de la Ley de Patrimonio Histórico Español.

---

[415] Vid. artículo 22 de las Normas Reguladoras de la Comisión de Calidad Urbana y de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico de la Ciudad de Madrid. Decreto del Alcalde de 5.03.2007 (BOAM nº 5747 15.03.2007).

[416] Vid. artículos 24 al 27 de las Normas Reguladoras de la Comisión de Calidad Urbana y de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico de la Ciudad de Madrid. Decreto del Alcalde de 5.03.2007 (BOAM nº 5747 15.03.2007).

La composición, competencia y funciones de esta ponencia se desarrollará reglamentariamente al mismo tiempo que definan las de la CIPHAN.

CAPITULO 4.12. ACTUACIONES ESPECIALES PARA LA ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDAS[417]

Artículo 4.12.0 Alcance

Las actuaciones especiales para la eliminación de infraviviendas reguladas en el presente capítulo se desarrollarán supeditadas a las determinaciones de la legislación de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y a los valores de la declaración del Conjunto Histórico "Recinto de la Villa de Madrid".

Artículo 4.12.1 Ámbito de aplicación

Las actuaciones previstas en el presente Capítulo podrán ser de aplicación, tanto a viviendas como a edificaciones, en el ámbito del Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico (APECH), APE 00.01, que cumplan las dos condiciones siguientes:

a) Que afecten a edificaciones destinadas al uso característico residencial o que en ellas se desarrolle dicho uso mayoritariamente de acuerdo con la normativa urbanística vigente.

b) Que sean susceptibles de ser consideradas, en los términos establecidos en el presente capítulo, como infravivienda y/o edificio inadecuado al uso residencial por sus condiciones de inhabitabilidad.

Artículo 4.12.2 Condiciones para la declaración de infravivienda por inadecuación

Podrá ser declarada como infravivienda, a los efectos exclusivos de la aplicación del capítulo 4.12 de estas normas, toda vivienda que resulte inadecuada al uso residencial por presentar condiciones de inhabitabilidad por razones de: accesibilidad, seguridad, superficie y altura, ventilación e iluminación, o dotación de instalaciones, en los términos siguientes:

a) Inadecuación por condiciones de accesibilidad: Cuando la vivienda esté situada sobre rasante en planta superior a la cuarta (baja más tres), y careciendo de ascensor éste no pueda ser instalado en hueco de escalera o patio.

b) Inadecuación por condiciones de seguridad: Cuando en la vivienda se dé alguna de las situaciones siguientes:

- Que la vivienda esté afectada por daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales, que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad de la misma, y no puedan subsanarse mediante obras de consolidación.

- Que en caso de incendio, en referencia a la normativa de aplicación, los ocupantes no puedan acceder a espacio exterior en condiciones seguras, o no se puedan establecer condiciones para limitar la extensión del incendio dentro del

[417] Este capítulo (artículos 4.12.0 a 4.12.8 a.i.) fue incluido por la MPG 00/329 (aprobación definitiva 15.12.2010 BOCM 14.01.2011)

propio edificio y de los colindantes, o no se pueda permitir la actuación de los equipos de extinción y rescate, y no puedan subsanarse dichas situaciones mediante obras de acondicionamiento.

c) Inadecuación por condiciones de superficie y altura libre: Cuando la vivienda tenga una superficie útil inferior a veinticinco (25) metros cuadrados, y cuando en al menos veinte (20) metros cuadrados de su superficie no cuenten con una altura libre mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros. No incluyéndose en el cómputo de la misma las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre de piso inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

d) Inadecuación por condiciones de ventilación e iluminación: Cuando en la vivienda se dé alguna de las situaciones siguientes, y no puedan subsanarse mediante obras de acondicionamiento:

- Tener huecos de iluminación natural con superficie inferior al nueve (9) por ciento de la superficie útil de la vivienda.

- Tener una superficie practicable de ventilación inferior al seis (6) por ciento de la superficie útil de la vivienda.

Asimismo, se considerarán infraviviendas por inadecuación todas aquellas que se localicen en planta bajo rasante en los términos establecidos por estas normas urbanísticas.

Los espacios no cubiertos de ventilación e iluminación de la vivienda (patios), deberán cumplir simultáneamente con las dos condiciones siguientes:

- Permitir la inscripción de una circunferencia de diámetro igual o mayor a tres (3) metros.

- Permitir la inscripción de una circunferencia con diámetro igual o mayor a un sexto (1/6) de la distancia medida desde la planta suelo acabado (de la vivienda considerada) a la coronación del paramento de mayor altura del patio.

e) Inadecuación por dotación de instalaciones: Cuando la vivienda carezca de alguna de las siguientes dotaciones y su implantación no pueda realizarse mediante obras de acondicionamiento.

- Instalación de electricidad
- Instalación de abastecimiento de agua
- Instalación de evacuación de agua y saneamiento
- Aseo ventilado con una dotación mínima de lavabo, inodoro y ducha.
- Cocina ventilada con instalación de agua y saneamiento.

La aplicación de estas condiciones a edificaciones incluidas en el catálogo general de edificios protegidos se realizará tomando en consideración los valores históricos determinantes de su protección y, en todo caso, no será de aplicación para los edificios con nivel 1 de protección.

Artículo 4.12.3 Declaración de infravivienda por inadecuación y/o edificio inadecuado

1. Se podrá establecer la declaración de una vivienda como infravivienda, a los efectos de aplicación de capitulo 4.12 de estas normas, por inadecuación al uso residencial en aquellas situaciones en las que se cumpla cualquiera de las condiciones establecidas en el artículo 4.12.2 anterior.

2. Se podrá establecer la declaración de un edificio como inadecuado para el uso residencial, a los efectos de aplicación de capitulo 4.12 de estas normas, cuando al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil construida sobre rasante, descontados los elementos comunes, reúna condiciones de infravivienda por inadecuación.

3. La verificación y reconocimiento de las condiciones de infravivienda o edificio inadecuado se realizará a instancia municipal y exigirá en todo caso la elaboración por los servicios municipales, de un informe acreditativo de las condiciones y estado del inmueble.

4. Una vez acreditada la existencia de las condiciones de inhabitabilidad el procedimiento de declaración expresa, como infravivienda o edificio inadecuado, se formalizará conjuntamente con el planeamiento urbanístico correspondiente en el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial.

5. De conformidad con lo previsto por el artículo 138.1 d) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la formalización de la declaración de infravivienda por inadecuación o de edificio inadecuado, llevará implícita la declaración de utilidad pública necesaria para, en su caso, la incoación del procedimiento que permita la ejecución en los edificios afectados de las obras necesarias para garantizar la eliminación de las condiciones de inadecuación al uso residencial.

6. De acuerdo con el artículo 16 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, se garantizará en los términos legalmente establecidos el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar en el desarrollo de las actuaciones necesarias.

Artículo 4.12.4 Alcance de la intervención en los edificios

1. Las actuaciones amparadas por estas normas serán todas aquellas que se consideren necesarias para eliminar en los edificios las condiciones de inhabitabilidad por inadecuación, supeditadas, en cualquier caso, a la preservación de los valores que motivaron la declaración de Bien de Interés Cultural “Recinto Histórico de la Villa de Madrid” en la categoría de Conjunto Histórico.

2. Las actuaciones podrán afectar indistintamente a los espacios destinados a vivienda, a los espacios de uso común del edificio, o a la totalidad del inmueble.

Artículo 4.12.5 Promotores

1. Las actuaciones especiales para la eliminación de infraviviendas se desarrollarán mediante iniciativa pública municipal o, en su caso, por otros promotores públicos.

2. En todo caso, la actuación podrá ejecutarse por gestión directa o indirecta. Cuando las circunstancias lo permitan, se podrán establecer acuerdos destinados a establecer

compromisos, entre el promotor de la actuación y los afectados por la misma, en relación con las aportaciones económicas, los realojos transitorios, las condiciones de uso y de las rentas de las viviendas resultantes, y otros aspectos de relevancia para la actuación en el marco de la legislación vigente.

Artículo 4.12.6 Desarrollo de actuaciones por la administración

Las actuaciones especiales para la eliminación de las infraviviendas se llevarán a cabo en desarrollo de un programa que exigirá las siguientes actuaciones:

a) Aprobación definitiva de un Plan Especial para la delimitación del ámbito de intervención y la definición de las determinaciones y condiciones pormenorizadas para la ejecución de las actuaciones, de adecuación residencial, que permitan eliminar en los edificios las condiciones de inadecuación por inhabitabilidad.

b) Inicio, en su caso, de las actuaciones necesarias al amparo de lo previsto por el artículo 138.1 d) de la ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

c) Actuaciones para el realojo transitorio y/o permanente de los ocupantes de los edificios afectados por la intervención según lo establecido en el artículo 16 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

d) Ejecución de las obras para la eliminación de las causas de inadecuación residencial.

Artículo 4.12.7 Planes Especiales de Actuaciones para la Eliminación de Infravivienda (PEAEI)

1. La intervención administrativa dará comienzo con la incoación de un expediente, de iniciativa pública, para la aprobación de un Plan Especial cuya finalidad sea la eliminación de las infraviviendas incluidas en el ámbito de actuación, y su transformación para la adecuación al uso residencial. Ya sea mediante la intervención en viviendas individuales o en edificios inadecuados.

2. El ámbito de análisis del Plan Especial se corresponderá como mínimo con una manzana.

3. El Plan Especial determinará razonadamente la forma y el alcance pormenorizado de su intervención, que podrá o no incluir a la totalidad de las infraviviendas o edificios inadecuados incluidos en el ámbito de estudio del Plan Especial.

Artículo 4.12.8 Alcance y tramitación del Plan Especial

1. El Plan Especial tendrá por objetivo posibilitar actuaciones para la eliminación de infraviviendas en su ámbito de actuación compatibilizando la protección de los edificios y puesta en valor de los elementos protegidos con la mejora de las condiciones de habitabilidad y uso.

2. El Plan Especial contendrá las determinaciones y consideraciones pormenorizadas necesarias para su finalidad, las contempladas en los arts. 4.2 y 29 a) de la Ley 10/98 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y del art. 20.4 de la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español, así como el siguiente alcance y contenido:

a) Propuesta relativa a la delimitación del ámbito de intervención, con establecimiento de los datos relativos a las viviendas y edificios a los que se proponga declarar como infravivienda o edificio inadecuado. Las parcelas no afectadas por la propuesta de actuación mantendrán inalterables sus condiciones de ordenación pormenorizada.

b) A efectos de la aplicación de las condiciones de edificabilidad máxima total de los edificios en los que la actuación proponga obras de sustitución o reestructuración general, se considerará como edificabilidad máxima el mayor de los valores correspondiente a la edificabilidad existente o la establecida por la norma zonal de aplicación. Su materialización estará supeditada al mantenimiento de los valores de protección del patrimonio.

c) La edificabilidad máxima establecida en el apartado anterior podrá incrementarse, salvo en edificios de nivel 1 de protección y nivel 2 grado estructural que se regirá según lo previsto en el artículo 4.10.6 de estas Normas Urbanísticas, hasta en un cinco por cien (5%) siempre que se destine exclusivamente a usos dotacionales públicos básicos y supeditada al mantenimiento de los valores de protección del patrimonio y a que su materialización no suponga un impacto negativo sobre el espacio urbano, paisajístico o ambiental y no implique alteración sustancial de la volumetría. Este porcentaje se aplicará exclusivamente sobre los edificios en los que se intervenga.

d) Definición justificada de las condiciones mínimas de habitabilidad aplicables a viviendas y edificios sometidos a actuación para garantizar la inexistencia de infraviviendas por inhabitabilidad y el desarrollo adecuado del uso residencial.

e) Establecimiento de las determinaciones pormenorizadas de planeamiento necesarias para la ejecución de las obras de adecuación de los edificios al uso residencial y eliminación de viviendas inadecuadas. En el caso de nueva edificación las determinaciones pormenorizadas garantizarán la compatibilidad tipológica con los valores histórico-artísticos del entorno.

f) En su caso, asignación de niveles, grados de catalogación, descatalogaciones parciales y condiciones especiales del régimen de obras de los elementos protegidos afectados por la intervención, cuando resulte necesario para la eliminación de las condiciones de infravivienda, así como los estudios históricos, tipológicos y de la estructura urbana necesarios para establecer los criterios homogéneos básicos por áreas homogéneas que garanticen la conservación y puesta en valor del Patrimonio Histórico.

g) Estudio socio-económico de la población afectada.

h) Relación de ocupantes y demás titulares de bienes y derechos en viviendas y/o edificios inadecuados.

i) Programación temporal de las actuaciones a seguir.

j) Estudio de viabilidad económica y social de las actuaciones

k) Proceso específico de información y participación de la población afectada.

3. El Plan Especial se tramitará conforme a lo previsto en el art. 59 de la ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, incluyéndose en el trámite de información pública un proceso específico que garantice la participación real y efectiva de la población afectada. Será preceptivo el informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de

Madrid en los términos previstos en el art. 31 de la Ley 10/1998 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.[418]

4. Si la intervención comporta la modificación de más de un grado de catalogación, el Plan Especial se tramitará como modificación de catálogo, de conformidad con lo previsto por los arts. 60 y 61 de la Ley 9/2001.

[418] Vease artículo 16.3 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

TÍTULO 5. CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

CAPÍTULO 5.1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.1.1 Objeto (N-1)

Se regulan en el presente Título las condiciones que, para la conservación y mejora del medio ambiente urbano y de la calidad de vida de los ciudadanos, se establecen tanto en el Plan General como en sus instrumentos de desarrollo, todo ello sin perjuicio de la aplicación de lo establecido en la Ley 10/1991, de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.[419]

Artículo 5.1.2 Competencia de los controles ambientales en el desarrollo del Plan (N-1)

La competencia para la aprobación o sanción de los distintos tipos de control ambiental establecidos en el Plan General corresponde al Ayuntamiento de Madrid.

[419] Esta Ley ha sido derogada por la Ley 2/2002, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid. Téngase en cuenta la Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental y la Ley 3/2008 de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid en su artículo 20 modifica la Ley 2/2002 y deja sin vigor los epígrafes 25 y 26 del anexo V.

CAPÍTULO 5.2. EVALUACIONES AMBIENTALES EN EL DESARROLLO DEL PLAN

Sección Primera. Evaluación estratégica ambiental

Artículo 5.2.1 Contenido ambiental en los supuestos de revisión del Plan (N-1)

Los supuestos de revisión del Plan General llevarán asociados una evaluación estratégica ambiental, que ponga de manifiesto las repercusiones de las propuestas sobre el medio ambiente y establezca las oportunas medidas correctoras y protectoras bien de aplicación directa, o remitida a otras fases de planeamiento.[420]

La Evaluación Estratégica Ambiental contendrá, con carácter general, las siguientes determinaciones:

a) Descripción del modelo territorial y objetivos principales propuestos por el Plan

b) Descripción del modo en que se han tenido en cuenta las repercusiones sobre el medio ambiente en la elaboración de la mencionada propuesta

c) Descripción, en su caso, de las alternativas principales

d) Descripción de las características del medio ambiente, destacando las zonas más sensibles

e) Descripción de los efectos significativos, directos e indirectos, de las propuestas del Plan sobre medio ambiente, y en particular sobre:

   i) La calidad del aire (contaminación por materia y energía)

   ii) La calidad y utilización de los recursos hídricos

   iii) Los espacios y elementos que deban conservarse tanto por sus valores naturales como históricos, culturales o productivos

   iv) La disponibilidad y accesibilidad a los servicios, equipamientos y zonas verdes

   v) La movilidad a través del correspondiente Estudio de Transporte

   vi) La ordenación contenida en el planeamiento de los municipios colindantes

   vii) Las características demográficas y actividades económicas

f) Descripción de las medidas de atenuación, incluidos los procedimientos que se aplicarán para evaluar las fases posteriores de la planificación

g) Descripción de la compatibilidad con la legislación sobre medio ambiente

[420] Cfr. artículo 15 RDL 2/2008 sobre la evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento y el Informe de Sostenibilidad Ambiental, así como artículo 68 Ley 9/2001 respecto de la revisión del PG.

h) Descripción de las medidas de control y seguimiento de los efectos del Plan sobre medio ambiente.

Sección Segunda. Estudio de Incidencia Ambiental para instrumentos de planeamiento[421]

Artículo 5.2.2 Planeamiento de aplicación (N-2)[422]

Los Programas de Actuación Urbanística[423] deberán incluir en su documentación un Estudio de Incidencia Ambiental. En modificaciones de Plan General, así como en las Áreas de Ordenación Especial (AOE), que por su entidad se justifique, el Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de un Estudio de Incidencia Ambiental.

Asimismo se exige Estudio de Incidencia Ambiental para las líneas eléctricas que afectan a las ZEPAS del Monte del Pardo y el Soto de Viñuelas.

Artículo 5.2.3 Contenido general del Estudio de Incidencia Ambiental para instrumentos de planeamiento (N-2)[424]

1. En los supuestos relacionados en el artículo 5.2.2 el Estudio de Incidencia Ambiental contendrá, con carácter general las siguientes determinaciones:

   a) Descripción de la actuación

   b) Descripción y valoración de las variables del medio natural y socio-territorial potencialmente afectadas

   c) Afecciones legales

   d) Previsión de posibles impactos producidos por la actuación. En todo caso, el Estudio de Incidencia Ambiental incluirá entre su documentación un Estudio de Transporte, cuyo objetivo será estimar el impacto del funcionamiento del área en los sistemas de transportes y, en su caso, proponer las medidas de mejora correspondientes, así como servir de apoyo a la valoración de las repercusiones que sobre el medio natural y socio-territorial causará la puesta en carga de la pieza.

   e) Medidas protectoras y correctoras

   f) Medidas de control

2. Con carácter orientativo, en el Anexo correspondiente al final de estas Normas, se incluye una descripción detallada del contenido del Estudio de Incidencia Ambiental y de aquellas acciones generadoras de impacto y factores ambientales a considerar en el mismo.

---

[421] Téngase en cuenta la Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

[422] Cfr. artículo 15 RDL 2/2008 sobre la evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento y el Informe de Sostenibilidad Ambiental, y artículo 15 de la Ley 2/2002, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

[423] De conformidad con el artículo 44.1 Ley 9/2001 se refiere a los Planes de Sectorización.

[424] Cfr. artículo 15 RDL 2/2008 sobre la evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento y el Informe de Sostenibilidad Ambiental, y artículo 16 de la Ley 2/2002, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid

Artículo 5.2.4 Procedimiento (N-2)[425]

1. Los estudios de incidencia ambiental se someterán, conjuntamente con el resto de documentación técnica del correspondiente planeamiento, al trámite de información pública.

2. El Ayuntamiento, a través de sus servicios competentes, podrá recabar cuantas aclaraciones sean necesarias para emitir informe, así como indicar al promotor del Plan los aspectos en los que el Estudio debe ser completado, si el mismo no contuviera información ambiental suficiente.

3. Previamente a la aprobación definitiva, los instrumentos de planeamiento sujetos a Estudio de Incidencia Ambiental deberán contar con un informe sobre el mismo de los servicios municipales competentes.

Sección Tercera. Control urbanístico-ambiental en la implantación de usos[426].

Artículo 5.2.5 Aplicación (N-2)

Lo establecido en la presente Sección será de aplicación a todos aquellos usos que requieran la realización de un control ambiental con carácter previo a su implantación, por estar incluidos en alguno de los anexos de la Ley 10/91 de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid o por estimarse necesario en las presentes Normas para su correcta implantación.

Artículo 5.2.6 Control ambiental establecido por la Ley 10/1991 de la Comunidad de Madrid (N-2)[427][428]

1. Aquellos usos que se encuentren incluidos en alguno de los anexos de la Ley 10/1991, de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, se someterán a los procedimientos que en cada caso se determinen en la misma.

2. De los anteriores usos, aquellos que se encuentren incluidos en el Anexo IV de la mencionada Ley, se ajustarán al Régimen de Calificación Ambiental de competencia municipal, que se desarrolla en la correspondiente Ordenanza Reguladora de la Calificación Ambiental.

---

[425] Cfr. artículo 15 RDL 2/2008 sobre la evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento y el Informe de Sostenibilidad Ambiental y artículos 17 a 19 de la Ley 2/2002, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

[426] La Ley 10/1991 de 4 de abril, de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid fue derogada por la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid. Téngase en cuenta la Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

[427] La Ley 10/1991 de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, se encuentra derogada por lo que se ha de aplicar la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la C.M.

[428] De acuerdo con la sentencia del TSJM 05.03.2009 (Fj 4º): "La cuestión litigiosa, relativa a si la Ley 9/2001 prevé, como preceptivo, el informe de análisis ambiental en el procedimiento de aprobación de los Planes Especiales promovidos por los municipios ha de resolverse negativamente, en primer lugar, porque el artículo 59.2.b) no lo establece expresamente y, en segundo término, porque tampoco se establece en la legislación sectorial ya que, según lo dispuesto en los artículos 12.1, 21 y Anexo 1, apartado 1, L) de la Ley 2/2002, de 19 junio, de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, sólo deberán someterse a Análisis Ambiental, con carácter previo a su aprobación, los instrumentos de planeamiento urbanístico general, incluidas sus revisiones y modificaciones, de ahí que dicho trámite se contemple expresamente en el artículo 57.d) de la Ley 9/2001, pero no en su artículo 59.2 .b)".

Artículo 5.2.7 Aplicación de Planes Especiales para el control urbanístico-ambiental de usos (N-2)[429]

1. Con carácter[430] previo a la concesión de las licencias de edificación[431] o actividad y con objeto de valorar la incidencia sobre el medio ambiente urbano, requerirán la redacción de un Plan Especial[432] los siguiente usos:[433]

    a) Los usos autorizables y autorizables especiales establecidos directamente por el Plan General o planeamientos de desarrollo del mismo.

    b) El uso de garaje-aparcamiento cuando tenga una superficie superior a doce mil (12.000) metros cuadrados, y en su clase de aparcamiento público en tanto no se redacte el Plan Especial de Aparcamientos.

    c) El uso terciario-comercial en la categoría de Gran Superficie Comercial conforme a las condiciones establecidas en el artículo 7.6.7.[434] [435]

    d) Los usos Terciario-Recreativo y otros Servicios Terciarios en las categorías y tipos regulados en el art. 7.6.11.

---

[429] Véase la Resolución 13.05.2010 de la Coordinadora General de Urbanismo por la que se hace pública la Instrucción 5/2010 relativa a las reglas de tramitación de los Planes Especiales de Control Urbanístico-Ambiental de los Usos. Se transcribe completa, a efectos informativos, al final de estas Normas Urbanísticas.

[430] En cumplimiento del ERM 00/301 (aprobado definitivamente 8.04.2010 BOCM 7.05.2010), se procede a la corrección del Error Material detectado, en el siguiente sentido:

- El apartado e) introducido por la MPG 00/304 (aprobada definitivamente 2.11.2000 BOCM 21.2.2001), mantiene su denominación como apartado e).
- El apartado designado con la letra e) agregado por el PE 00/308 (aprobado definitivamente 27.01.2005 BOCM 11.03.2005)., pasa a denominarse apartado f).
- El apartado denominado f) añadido por la MPG 00/321 (aprobada definitivamente de 30.07.2007 BOCM 4.02.2008)., pasa a denominarse apartado g).
- No se altera el contenido de los apartados integrantes del punto 1 del artículo 5.2.7 de las NNUU.

[431] Cfr. artículo 151.1.g) Ley 9/2001.

[432] Cfr. artículo 50.1, apartados c) y d), Ley 9/2001.

[433] Acuerdo de la CSPG nº 13, de 12.02.1998. Proyecto de instrucción para la tramitación de planes especiales indicados en el artículo 5.2.7.1 de las NNUU y su relación con las correspondientes licencias urbanísticas:

No pronunciarse en principio sobre el proyecto de instrucción remitido por la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial y proponer que:

Los Planes Especiales para el Control Ambiental de Usos, previstos en el artículo 5.2.7 de las NNUU del PGOUM que deban ser aprobados con carácter previo a la concesión de licencias de edificación o actividad, sean tramitados por los órganos competentes para otorgar estas licencias.

Los Concejales-Presidentes de las Juntas Municipales, cuando sean competentes para otorgar las referidas licencias de edificación o actividad, elevarán la oportuna propuesta a los órganos que tengan encomendada las aprobaciones de los indicados Planes Especiales.

[434] Este artículo 5.2.7 apartado 1. c), ha sido modificado por la MPG 00/334 (aprobación definitiva 19.01.2012 BOCM 02.02.2012 / 28.07.2012)

[435] Téngase en cuenta lo previsto en los artículos 17 y siguientes de la Ley 16/1999, de 29 de abril, de Comercio Interior de la Comunidad de Madrid.

e) La tipología de tanatorios de la categoría de Servicios Funerarios del Uso Dotacional de Servicios Públicos, excepto cuando la actividad se localice en parcelas calificadas como uso dotacional de Servicio Singular (ISS).[436]

f) El uso hotelero en edificio exclusivo cuando trate de implantarse en edificios protegidos con nivel 1 ó 2 de catalogación.[437]

g) El desarrollo de edificios industriales multiempresariales sobre parcelas de uso cualificado industrial con superficie superior a 2.000 metros cuadrados, cuya edificabilidad se desglose en más de 20 locales diferenciados, susceptibles de admitir la implantación de actividades específicas bajo titularidad diferenciada.[438]

2. A efectos de unificación y coordinación de actuaciones, los Planes Especiales correspondientes a usos contemplados en los apartados 1 y 2 del art. 5.2.6, deberán ser remitidos con carácter previo a su aprobación inicial al órgano competente para que emita el informe preceptivo de calificación ambiental o de declaración de impacto ambiental.

3. En el supuesto anterior y cuando se trate de calificación ambiental de competencia municipal, se entenderá favorable la calificación ambiental con la aprobación definitiva del Plan Especial.

4. El Plan Especial deberá justificar debidamente su ámbito de aplicación en función del uso o actividad de que se trate y de las características del entorno.

Artículo 5.2.8 Contenido de los Planes Especiales para el control urbanístico-ambiental de usos (N-2) [439] [440] [441]

El Plan Especial deberá contener al menos las siguientes determinaciones:[442]

a) Descripción de la actividad Se detallarán las características de la actividad que pueda incidir sobre el medio ambiente, o desvirtuar las características del ámbito donde se localice, debiéndose especificar:

i) Tipo de actividad.

ii) Superficie edificada y superficie de la parcela si se trata de un edificio exclusivo.

---

[436] Apartado e) añadido por la MPG 00/304 (aprobada definitivamente 2.11.2000 BOCM 21.2.2001).

[437] Nuevo apartado e) añadido por el PE 00/308 (aprobado definitivamente 27.01.2005 BOCM 11.03.2005), al parecer sin tener en cuenta que ya había un apartado e) (véase la nota anterior).

[438] Nuevo apartado f) añadido en virtud de MPG 00/321 (aprobada definitivamente 30.07.2007 BOCM 4.02.2008).

[439] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

[440] Véase la Instrucción 8/2012, de 31.05.2012, del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras relativa a requisitos que deben cumplir los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental para transformar edificios residenciales en terciarios como uso autorizable en el ámbito de la Norma Zonal 1. BOAM 07.06.2012. Sustituye a la instrucción 8/2009 de la Coordinadora General de Urbanismo de fecha 23.12.2009. Se transcribe completa, a efectos informativos, al final de estas Normas Urbanísticas.

[441] Véase la Instrucción de 23.12.2009 relativa a los requisitos que deben cumplir los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental para transformar edificios residenciales en terciarios en su clase de oficinas como uso autorizable en el ámbito de la Norma Zonal 1. BOAM 04.01.2010 nº 6093. Se transcribe completa, a efectos informativos, al final de estas Normas Urbanísticas.

[442] Cfr. artículo 51 Ley 9/2001.

iii) Equipos fijos que puedan transmitir ruidos y vibraciones a las viviendas colindantes, incluyendo equipos de acondicionamiento, refrigeración y ventilación.

iv) Dotación de plazas de aparcamiento y ubicación de los accesos y salidas de las mismas respecto a la vía pública.

v) Descripción de las operaciones de carga y descarga y reserva de suelo para las mismas.

b) Características del emplazamiento:

i) Usos existentes en los edificios colindantes.

ii) Utilización actual de los locales colindantes (incluyendo el superior o inferior si lo hubiese), indicando expresamente la existencia o no de viviendas, cuando se trate de una actividad a implantar en situación diferente a la de edificio exclusivo.

iii) Superficie de actividades preexistentes de carácter similar a la que solicita implantación en el ámbito del Plan Especial.

iv) Consideraciones estéticas: morfología urbana, tipologías edificatorias, materiales, vegetación, etc.

v) Utilización por la población del espacio público circundante.

vi) Accesibilidad en transporte colectivo.

c) Repercusiones ambientales con expresa referencia a las siguientes que sean de aplicación en cada caso e incidiendo en los efectos producidos por la acumulación del uso:

i) Ruido, vibraciones, luminosidad, emisiones a la atmósfera.

ii) Incidencia sobre el tráfico y en la demanda de plazas de aparcamiento en la zona.

iii) Efectos acumulativos y sinérgicos: se valorará de forma cualitativa los efectos derivados de la acumulación del uso en el ámbito de ordenación considerado:

- Efectos en las relaciones e interacciones sociales: tránsito peatonal, seguridad ciudadana, permeabilidad o aislamiento entre zonas, etc.
- Efectos en la diversidad de uso: comercio de barrio, vivienda, usos que generan actividad, etc.
- Efectos sobre la creación de empleo e incidencia en la estructura de población activa.
- Impacto en las condiciones estéticas del entorno.

Se justificará expresamente el cumplimiento de la normativa sectorial que sea de aplicación en cada caso y en especial la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, la Ordenanza de Prevención de Incendios, los Capítulos 5.3 sobre Regulación de los Niveles Sonoros Ambientales y 6.10 sobre Condiciones de Estética de las presentes Normas.

d) Medidas correctoras: Descripción de las medidas correctoras necesarias para eliminar las posibles repercusiones ambientales.

e) Planos:

i) Plano de situación parcelario 1:2.000, señalando la finca objeto de estudio.

ii) Plano de usos pormenorizados existentes.

iii) Plano de planta del local, indicando la situación de las instalaciones potencialmente perturbadoras y el ámbito al que afectan las medidas correctoras.

iv) Planos de cubierta y fachadas en los que se señalen las salidas previstas para la evacuación de personas, humos, gases, aire procedente del acondicionamiento de locales, acotados en relación a los huecos del propio edificio o colindantes.

v) Cuantos otros planos se estimen necesarios.

CAPÍTULO 5.3. REGULACIÓN DE LOS NIVELES SONOROS AMBIENTALES

Sección Primera. Determinaciones generales

Artículo 5.3.1 Objeto (N-1)[443]

El presente Capítulo tiene por objeto establecer los criterios necesarios para controlar la contaminación acústica en ambiente exterior y al mismo tiempo remitir la regulación de límites y procedimientos de medida, para su control, a la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

Artículo 5.3.2 Ámbito de aplicación (N-2)

1. Las normas aquí establecidas serán de aplicación a:

    a) Los niveles sonoros existentes en el ambiente exterior de la ciudad originados por su propia actividad sin que se pueda determinar la fuente sonora concreta que los origina, así como los originados por el tráfico u otra fuente variable de titularidad múltiple.

    b) Los niveles de predicción para zonas de nuevo desarrollo urbano.

2. En ningún caso, el cumplimiento de los límites que se establecen en el presente articulado exime del cumplimiento de lo establecido en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

Artículo 5.3.3 Criterio de valoración (N-2)

1. Los niveles sonoros ambientales se expresarán mediante el nivel sonoro continuo equivalente de presión acústica, determinado durante un período de tiempo establecido, y expresado en decibelios ponderados mediante la red de ponderación A (Leq dBA).

    A efectos de la presente valoración, el día se divide en dos períodos: el diurno, constituido por 16 horas continuas de duración y comienzo a las 7 horas y el nocturno, constituido por las restantes 8 horas. Uno y otro delimitarán los niveles ambientales de día y noche.

2. Las posibles correcciones por componentes impulsivos y tonales, se establecerán en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

---

[443] Téngase en cuenta la Ley 37/2003, de 17 de noviembre del Ruido, cuyo artículo 6 dispone que los Ayuntamientos deberán adaptar el planeamiento urbanístico a las disposiciones de esta Ley y de sus normas de desarrollo. Véase también el artículo 17 de la misma Ley.

La Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido ha sido desarrollada por el RD 1513/2005, de 15 de diciembre de Evaluación y Gestión del Ruido Medioambiental y por los Reales Decretos 1367/2007 de 19 de octubre del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas y 1371/2007 de 19 de octubre, que aprueba el documento básico DB-HR Protección frente al ruido del Código Técnico de la Edificación y modifica el RD 314/2006, de 17 de marzo. Véase también el Decreto 78/1999 de 27 de mayo, que regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

3. De igual forma se establecerá en la citada ordenanza el protocolo de medida y valoración de los niveles sonoros ambientales.

Sección Segunda. Áreas receptoras

Artículo 5.3.4 Definición y clases de áreas receptoras (N-2)[444]

1. Se define como área de recepción acústica, aquella zona donde existen edificaciones o espacios que por su uso actual o futuro, requieren condiciones acústicas homogéneas, respecto al ruido procedente de emisores acústicos exteriores. Se trata de ámbitos destinados a un mismo uso cualificado desde el Plan General o desde sus instrumentos de desarrollo.

2. El suelo urbano y urbanizable se clasifica, en función de las exigencias acústicas, en:[445]

    a) Tipo I: Área de silencio
    b) Tipo II: Área levemente ruidosa
    c) Tipo III: Área tolerablemente ruidosa
    d) Tipo IV: Área ruidosa
    e) Tipo V: Área especialmente ruidosa

Artículo 5.3.5 Usos comprendidos en cada tipo de área receptora (N-2)[446]

1. Los usos cualificados adecuados para cada tipo de área receptora, ordenados de mayor a menor exigencia acústica son los que se indican a continuación, debiendo cumplir las limitaciones que para su área se establecen en el art. 5.3.6.:

    a) Área de silencio:

        i) Uso dotacional de equipamiento en la categoría de salud
        ii) Uso dotacional de equipamiento en la categoría de bienestar social

    b) Área levemente ruidosa:

        i) Uso residencial en todas sus clases
        ii) Uso dotacional de equipamiento en la categoría de educativo
        iii) Uso dotacional de equipamiento en la categoría de cultural
        iv) Uso dotacional de equipamiento en la categoría de religioso
        v) Uso dotacional de zonas verdes

[444] Se debería tener en cuenta lo dispuesto en la Ley 37/2003 del Ruido, en su capítulo de calidad acústica, donde se definen los tipos de áreas acústicas.

[445] Téngase en cuenta la tipología de Áreas de sensibilidad acústica que establece el Decreto 78/1999, de 27 de mayo que regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

[446] La Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido regula en su artículo 7 los tipos de áreas acústicas en atención al uso predominante del suelo.

c) Área tolerablemente ruidosa:

i) Uso terciario de hospedaje

ii) Uso terciario de oficinas

iii) Uso dotacional en su clase de Servicios de Administración Pública

iv) Uso terciario comercial

v) Uso dotacional deportivo

vi) Uso terciario recreativo en todas sus categorías, a excepción de actuaciones al aire libre

d) Área ruidosa:

i) Uso dotacional de servicios públicos

ii) Uso industrial

iii) Uso dotacional de servicios infraestructurales

iv) Uso dotacional para el transporte en la categoría de intercambiador

e) Área especialmente ruidosa:

i) Uso dotacional para transporte en las categorías de ferrocarril, centro de transporte de mercancías, y gran superficie de aparcamiento

ii) Uso terciario recreativo en la categoría de actuaciones al aire libre

iii) Uso dotacional para el transporte en la categoría de transporte aéreo

2. Los usos asociados, complementarios y alternativos al cualificado de un área determinada deberán cumplir las limitaciones referentes al ruido establecidas en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

3. Los usos autorizables y autorizables especiales, con independencia del obligado cumplimiento de las Normas establecidas en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, deberán, previamente a su instalación, y a través de un Plan Especial según se regula en este Título, demostrar su compatibilidad acústica con el cualificado.

4. De los usos constituyentes de áreas receptoras, se ha excluido el uso dotacional de vía pública, por recibir tratamiento de emisor acústico.

Sección Tercera. Límite de los niveles sonoros ambientales

Artículo 5.3.6 Límites de niveles sonoros ambientales (N-2)[447]

Los límites de los niveles sonoros ambientales en suelo urbano y urbanizable serán los establecidos en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano y, con carácter transitorio, en el Anexo correspondiente de las presentes Normas.

Artículo 5.3.7 Zonas de actuación acústica (N-2)

1. Todos aquellos ámbitos de suelo urbano cuyos niveles sonoros ambientales sean superiores a los establecidos en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, serán declarados Zonas de Actuación Acústica.

2. El Ayuntamiento establecerá para estas zonas medidas correctoras encaminadas a garantizar el cumplimiento de los niveles sonoros ambientales regulados en el presente Capítulo. De no ser estas técnicamente viables, se desarrollarán programas especiales para lograr que en el interior de los locales no se superen los límites marcados por la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

3. Los Planes Especiales de Adaptación de la Vía Pública,[448] deberán incorporar entre sus objetivos el cumplimiento de los límites máximos de los niveles sonoros ambientales establecidos en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, y con carácter transitorio en el Anexo correspondiente de las presentes Normas.

Sección Cuarta. Compatibilidades entre usos colindantes

Artículo 5.3.8 Ámbito de aplicación (N-2)

Lo regulado en la presente sección será de aplicación a todos los ámbitos de planeamiento de desarrollo del Plan General, a excepción de aquellos localizados en suelo urbano que justifiquen adecuadamente la imposibilidad de cumplirlo.

Artículo 5.3.9 Definición (N-2)

Desde el punto de vista acústico, son áreas receptoras con colindancia compatible con una determinada, aquellas que, en el orden establecido en el art. 5.3.5, la anteceden o la preceden.

---

[447] Los límites de niveles sonoros ambientales dejan de estar regulados por la OGPMAU (Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano) y pasan a estarlo por la OPACPFE (Ordenanza de Protección de la Atmósfera contra la Contaminación por Formas de Energía) tanto en los niveles sonoros ambientales como en las fórmulas de predicción de niveles sonoros generados por el tráfico rodado.

[448] Cfr. artículo 50.1, apartados c) y d), Ley 9/2001.

Artículo 5.3.10 Zona de servidumbre acústica (N-2)[449][450]

En aquellos casos en los que no sea posible evitar que dos usos acústicamente incompatibles colinden entre sí, será necesario establecer una zona intermedia de servidumbre acústica o de transición, de anchura suficiente para que, por efecto de distancia, se consigan los niveles establecidos para el uso acústicamente más restrictivo. En su defecto, se adoptarán otras medidas correctoras como apantallamiento o aislamiento de fachadas.

Sección Quinta. Recomendaciones acústicas para el viario de nuevos desarrollos[451]

Artículo 5.3.11 Ámbito de aplicación (N-2)

Lo regulado en la presente sección será de aplicación a todos los ámbitos de planeamiento de desarrollo del Plan General, a excepción de aquellos localizados en suelo urbano que justifiquen adecuadamente la imposibilidad de cumplirlo.

Artículo 5.3.12 Condiciones generales (N-2)

Con carácter general, las limitaciones de tipo acústico que deberán cumplir las vías en nuevos desarrollos en relación con los niveles sonoros por ellas emitidos, serán las establecidas en la Sección 3ª del presente Capítulo en función de la clase de suelo de que se trate.

Los niveles sonoros máximos establecidos deberán cumplirse mediante compatibilidad entre áreas receptoras colindantes, por efecto de distancia, apantallamiento o medidas de aislamiento en las edificaciones.

Artículo 5.3.13 Objeto (N-2)[452]

En la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano se definirá la fórmula de predicción de niveles sonoros generados por el tráfico rodado, así como el espectro tipo de dicho ruido.

No obstante, y con objeto de facilitar el cumplimiento de las limitaciones establecidas, y dada la complejidad de la predicción de los niveles sonoros ambientales producidos por el tráfico rodado, se establecen, a título meramente orientativo, en el artículo siguiente, unas distancias mínimas de los usos a la vía considerada teniendo en cuenta la jerarquía de la misma. Las distancias se medirán desde el bordillo, y en su ausencia, desde la separación entre la calzada y el arcén. Las intensidades medias diarias adoptadas serán las previsibles por el órgano municipal competente, y en su defecto, se considerará a efectos de medición, en las vías metropolitanas, una intensidad de 150.000 veh/día; en las vías urbanas 90.000 veh/día y en las vías distritales 40.000 veh/día.

---

[449] Sobre las zonas de servidumbre acústica, *vid.*, artículo 10 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

[450] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

[451] Véase la regulación del artículo 20 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

[452] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 5.3.14 Distancias mínimas (N-2)

Jerarquía viaria	Usos colindantes permitidos	Usos permitidos con condicionante de distancia	
Vía metropolitana (IMD>110.000)	Transporte Terciario recreativo (actuación al aire libre) Industria Serv. infraestructurales Serv. públicos	Terciario oficina Terciario comercial Terciario hospedaje Terciario recreativo (salas de reunión) Serv. admón. pública Deportivo	Si IMD≥200.000 veh/día d >=55 m Si IMD≥150.000 veh/día d >=40 m Si IMD≥110.000 veh/día d >=30 m
Vía urbana (110.000>IMD>70.000)	Transporte Terciario recreativo (actuación al aire libre) Industria Servic. infraestructurales Servic. públicos	Terciario oficina Terciario comercial Terciario hospedaje Terciario recreativo (salas de reunión) Serv. admón. pública Deportivo	Si JMD≥110.000 veh/día d>=30 m Si IMD≥ 90.000 veh/día d>=25 m Si IMD≥ 70.000 veh/día d>=20 m
Vía básica distrital (70.000>IMD>20.000)	Transporte Terciario en todas sus categorías Industria Serv. admón. pública Serv. infraestructurales Serv. públicos Deportivo	Residencia Equip. educativo Equip. cultural Equip. religioso Zonas verdes	Si IMD≥20.000 veh/día d>=18 m
Vía colectora local (20.000>IMD>1.000)	Transporte Industria Terciario en todas sus categorías Serv. admón. pública Serv. infraestructurales Serv. públicos Deportivo Residencial Equipamiento educativo Equipamiento cultural Equipamiento religioso Zonas verdes	Equip. de salud Equip. bienestar social	Si IMD≥1.000 veh/día d>=9 m
Vía local de acceso (IMD<1.000)	Todos los usos		

CAPÍTULO 5.4. FOMENTO DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA[453][454]

Artículo 5.4.1 Beneficiarios (N-2)

Aquellos propietarios o promotores de suelo, propietarios de inmuebles o titulares de actividades que incorporen medidas de ahorro y eficiencia energética en los correspondientes instrumentos de planeamiento o de ejecución, podrán beneficiarse de las ayudas que se regulan en el presente Capítulo.

Artículo 5.4.2 Actividades fomentadas (N-2)

1. Se consideran medidas de ahorro y mejora en la eficiencia energética, la utilización de fuentes o tecnologías que permitan una mejora del rendimiento energético a la vez que contribuyen directa o indirectamente a la reducción de las emisiones a la atmósfera y siempre que supongan una mejora respecto a cualquier limitación impuesta por la normativa sectorial de aplicación.

2. Constituyen medidas de eficiencia energética la utilización de fuentes de energía renovables en el alumbrado, calefacción, climatización y agua caliente sanitaria, la mejora del aislamiento térmico y cuantas otras se justifiquen en el proyecto correspondiente y se consideren adecuadas por los servicios municipales competentes.

Artículo 5.4.3 Contenido complementario del proyecto (N-2)

El proyecto técnico o planeamiento correspondiente, incorporará en su contenido la cuantificación del ahorro y mejora de la eficiencia energética respecto a la utilización de fuentes convencionales, valorando en su caso el incremento de los costes de las medidas adoptadas y señalando en qué cuantía se mejoran los valores mínimos establecidos en la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 5.4.4 Procedimiento (N-2)

La concesión de ayudas o subvenciones previstas en el presente Capítulo, estará condicionada a un informe de los servicios municipales competentes, que valorarán la validez ambiental de las medidas adoptadas.

---

[453] Téngase en cuenta el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción aprobado por RD 47/2007, de 19 de enero. El Acuerdo del Consejo de Ministros de 28.11.2003 aprueba el Documento de estrategia de ahorro y eficiencia energética en España 2004-2012 (Orden ECO/3888/2003 de 18 de diciembre). Las Órdenes ITC 675/2008 y 676/2008, regulan la transferencia de fondos -con cargo a la tarifa eléctrica y a los peajes reacceso de terceros a las instalaciones gasistas-, de la cuenta específica de la Comisión Nacional de Energía al Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía en el año 2008 para la ejecución de las medidas del plan de acción 2008-2012, de la estrategia de ahorro y eficiencia energética 2004-2012 y los criterios para la ejecución de las medidas contempladas en dicho Plan.

[454] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 5.4.5 Incentivos y medidas de fomento (N-2)

Los promotores de suelo, propietarios de inmuebles o titulares de actividades que implementen las medidas de eficacia energética referidas en este Capítulo, podrán beneficiarse de aquellas ayudas o subvenciones que establezca el Ayuntamiento y a regular en las correspondientes ordenanzas fiscales.

CAPÍTULO 5.5. REUTILIZACIÓN DE LOS RESIDUOS

Artículo 5.5.1 Objeto (N-1)

El objeto del presente Capítulo es contribuir a la reutilización de los residuos en el marco de las competencias de las normas del Plan General.[455]

Artículo 5.5.2 Condiciones de la reutilización de tierras y escombros (N-2)

Los proyectos de urbanización en desarrollo de los instrumentos de planeamiento contemplados en el Plan General deberán, en lo posible, prever la utilización de materiales de tierras y escombros en la ejecución de la red viaria. A estos efectos, se formulará en desarrollo del Plan General un Plan Especial de Reutilización de Tierras y Escombros.[456]

Artículo 5.5.3 Industrias de tratamiento de residuos (N-2)

Aquellas industrias cuya actividad contribuya de forma significativa a la reutilización de residuos dispondrán de los incentivos y medidas de fomento que regule la correspondiente ordenanza fiscal.

[455] Téngase en cuenta los artículos 1, 2e), 4.1 y 15, 9.1,d), 64.1,c) y h) de la Ley 5/2003, de 20 de marzo de Residuos de la Comunidad de Madrid.

[456] Según el artículo 4.1 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo de Residuos de la Comunidad dispone que las tierras no contaminadas de excavación utilizadas para la restauración, acondicionamiento y relleno o con fines de construcción, no se consideran residuos a efectos de la aplicación de esta Ley. La Orden 26/2006, de 28 de julio, regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid. El Acuerdo de 21.02.2002 aprueba el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011.

TÍTULO 6. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

CAPÍTULO 6.1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 6.1.1 Definición (N-1)

Las determinaciones generales son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación por sus propias características y por su relación con el entorno.

Artículo 6.1.2 Clases de condiciones (N-1)

1. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los Capítulos siguientes, referentes a los siguientes aspectos:
    a) Condiciones de parcela
    b) Condiciones de posición en la parcela
    c) Condiciones de ocupación de la parcela
    d) Condiciones de edificabilidad
    e) Condiciones de volumen y forma
    f) Condiciones de calidad e higiene
    g) Condiciones de las dotaciones de servicios de los edificios
    h) Condiciones de seguridad
    i) Condiciones estéticas

2. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno serán de aplicación en las condiciones que se regulan en el presente Título, salvo indicación en contra en el régimen de los usos, en la regulación particular de la norma zonal de aplicación, o en las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo, que podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en estas Normas.

3. La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el Título 7, según el uso a que se destine el edificio o los locales, salvo indicación en contra de la norma zonal de aplicación o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado o de desarrollo, si bien estos últimos podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en estas Normas.

CAPÍTULO 6.2. CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE

Artículo 6.2.1 Definición (N-1)

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcela la superficie real de terreno deslindada como unidad predial e independiente.[457]

Artículo 6.2.2 Aplicación (N-2)

Son de aplicación en las obras de nueva edificación salvo en las de reconstrucción y se regulan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, en la norma zonal de aplicación o en las figuras de planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General.

Artículo 6.2.3 Delimitación e identificación de las parcelas (N-2)

1. Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos, su superficie y, en su caso, por el código urbanístico. Los solares,[458] además, mediante el nombre de la calle o vías a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben y, en su defecto, en los planos catastrales.

Artículo 6.2.4 Linderos (N-2)

1. Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente.

3. En parcelas con un solo lindero frontal, se entenderá como testero el opuesto al mismo y el resto serán linderos laterales.

En parcelas con más de un lindero frontal, serán linderos laterales los restantes.

Artículo 6.2.5 Alineación oficial, exterior o pública (N-2)

1. Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a vía pública o espacios libres públicos, de las parcelas edificables o del espacio interpuesto definido en el art. 6.2.10. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

---

[457] Cfr. artículo 17.1, apartados a) y b) RDL 2/2008, que define a la parcela como la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso, o sólo uso urbanístico independiente, frente a la finca, definida como la unidad de suelo o edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o a varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo.

[458] Cfr. artículo 14.1.a) Ley 9/2001 respecto del concepto de solar.

Asimismo, en el Plano de Ordenación se señalan como alineaciones oficiales las líneas que distinguen espacios públicos de distinta calificación.[459]

2. Alineación oficial en volumetría específica: El Plano de Ordenación dibuja, para mejor comprensión de la ciudad, las alineaciones de las vías públicas más significativas.

   Estas alineaciones no presuponen la inexistencia de espacios interiores que sean vía pública o espacios libres de uso público, en estos casos tendrá la consideración de alineación oficial la línea resultante de la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio con el terreno.

Artículo 6.2.6 Dimensión de linderos (N-2)

Es la establecida por estas Normas, o en la Ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General, para uno o varios linderos de parcela, expresada en valor absoluto o como relación entre linderos.

Artículo 6.2.7 Superficie de la parcela (N-2)

Es la dimensión, en proyección horizontal, del área comprendida dentro de los linderos de una parcela.

---

[459] Acuerdo nº 105 de la CSPG de 29.04.1999. Alcance y precisión de las determinaciones del PG en suelo urbano común relativas al establecimiento de alineaciones oficiales:

1º A los efectos de la correcta interpretación de las determinaciones del PG contenidas en el Plano de Ordenación, y específicamente en relación con la determinación de las alineaciones oficiales en suelo urbano común, se considerarán las que resulten deducibles de la escala uno/cuatro mil (1/4000).

2º El recurso tanto a las posibilidades de ampliación de escala como a la medición de distancias mediante procedimientos informáticos del Plano de Ordenación, únicamente será considerado como herramienta de aproximación a las determinaciones del PG a los efectos de su correcta interpretación, pero en ningún caso para su establecimiento directo, que únicamente podrán ser deducidas a partir de la escala uno/cuatro mil (1/4000).

3º A los efectos de una correcta interpretación de las determinaciones establecidas por el PG en su Plano de Ordenación a escala uno/cuatro mil (1/4000) para las alineaciones oficiales en suelo urbano común, y con objeto de evitar aplicaciones del régimen de fuera de ordenación por causas no sustantivas, se tendrán en cuenta, salvo manifiesta intención en contra deducible de dicho plano, los siguientes criterios: mantenimiento de las alineaciones consolidadas por la edificación existente, mantenimiento de las secciones viarias enfrentadas, similitud de los chaflanes y esquinas concurrentes en las intersecciones de la trama urbana, así como otros criterios de análoga naturaleza.

4º La expedición de la alineación oficial en suelo urbano común, por los servicios técnicos municipales requerirá la comparación entre las determinaciones del Plano de Ordenación a escala uno/cuatro mil (1/4000) del PG y el Plano Parcelario Municipal uno/quinientos (1/500), expidiéndose dicha alineación sobre este último de acuerdo a los criterios anteriormente expuestos.

5º Por las direcciones de servicios presentes en la Ponencia Técnica de la CSPG, de forma conjunta, se insta para que en el proceso de seguimiento y actualización del PG se haga efectivo un procedimiento técnico de actualización del Plano de Ordenación que facilite la expedición de las alineaciones oficiales. Hasta que esta actualización se realice se remitirán a la Dirección de servicios del PG todas aquellas alineaciones cuya precisión haya requerido la aplicación de estos criterios interpretativos.

6ª Trasladar copia del informe que sustenta el presente Acuerdo de la CSPG a todos los Servicios Municipales interesados.

Artículo 6.2.8 Parcela mínima (N-2)

Es la superficie que desde el Plan General, en la norma zonal o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente se defina como mínima para que una parcela pueda ser edificable.

Artículo 6.2.9 Parcela edificable (N-2)

Es la parte de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

Artículo 6.2.10 Solar (N-1)[460]

1. Tienen la consideración de solar aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:[461]

    a) Que estén dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

    b) Que las vías previstas en el planeamiento con las que linde la parcela tengan pavimentada la calzada y encintado de aceras.

    Se exceptúan aquellas vías que estén incluidas en instrumentos de planeamiento o gestión que no afecten a la parcela, siempre y cuando existan otras vías que cumplan la condición del párrafo anterior.

    c) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

2. En los supuestos en los que el presente Plan General requiera, para su ejecución, la aprobación de un instrumento de planeamiento intermedio que afecte a la parcela, se estará en todo caso con carácter general, a los requisitos de urbanización señalados en el apartado 1, así como a los que adicionalmente se establezcan en dicho instrumento de desarrollo.

3. Tendrán también tal consideración aquellas parcelas que a través de un espacio interpuesto aseguren su permanente y funcional conexión con las vías o espacios libres públicos al que necesariamente dicho espacio dará frente.

    En este caso será necesaria la tramitación previa de un Estudio de Detalle[462] y Proyecto de Parcelación[463] asociado que se tramitará simultáneamente, en el que se cumplirán las siguientes condiciones:

    a) El espacio interpuesto tiene carácter privado y estará vinculado permanentemente a cada una de las parcelas ordenadas estableciéndose el régimen jurídico privado que garantice esta vinculación.

---

[460] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

[461] Cfr. artículos 6.d) y 8.b) RDL 2/2008; 14.1.a) Ley 9/2001, y 40 del RD 3288/1978, respecto del concepto de solar.

[462] Cfr. artículo 53 Ley 9/2001.

[463] Hoy Proyecto de Reparcelación, a tenor del artículo 86 Ley 9/2001.

b) El frente del espacio interpuesto en contacto con la vía o espacio público, tendrá una longitud igual o superior a la establecida como frente mínimo de parcela en la norma zonal u ordenanza particular correspondiente, pudiendo inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual a dicha longitud. Asimismo, los linderos de las parcelas en contacto con dicho espacio interpuesto, tendrán una longitud igual o superior a la establecida como frente mínimo de parcela.

c) El espacio interpuesto garantizará la accesibilidad, seguridad y conexión de las parcelas ordenadas con las infraestructuras de servicios urbanos de abastecimiento de aguas, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

d) La vía pública a que dé frente el espacio interpuesto deberá contar con pavimentación de calzada y encintado de aceras.

e) El espacio interpuesto se destinará sobre rasante a espacio libre o a accesos, pudiéndose edificar bajo rasante con destino a dotaciones o instalaciones al servicio de los edificios de las parcelas a que se vincula.

f) Sus condiciones de edificación y uso podrán ser distribuidas en las parcelas a las que se vincula dicho espacio, en la forma que se determine en el Estudio de Detalle.

g) Su mantenimiento y conservación corresponderá a los propietarios de las parcelas a las que se vincula.

h) Previa o simultáneamente al otorgamiento de la licencia de edificación de cualquiera de las parcelas vinculadas al espacio interpuesto, deberá otorgarse licencia de otras actuaciones urbanísticas para la ejecución de las condiciones funcionales que para dicho espacio se regulan en este artículo, que se tramitará por el procedimiento normal previsto en la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico

CAPÍTULO 6.3. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 6.3.1 Definición (N-1)

Son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela edificable, y se definen en las normas zonales o en las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente. Podrán ser de carácter imperativo o dispositivo, según respondan a posicionamientos obligados desde el Plan General o los instrumentos de planeamiento mencionados, o a parámetros que limitan la posición de la edificación en la parcela.

Artículo 6.3.2 Aplicación (N-2)

Las condiciones que determinan la posición del edificio dentro de las parcelas edificables serán exigibles tanto en obras de nueva edificación, salvo en las de reconstrucción, como en aquellas otras que impliquen modificación de los parámetros de posición.

Artículo 6.3.3 Elementos de referencia (N-2)

Son el conjunto de parámetros según los cuales se determina la posición del edificio en la parcela. Pueden ser referencias planimétricas, altimétricas o propias del edificio.

Artículo 6.3.4 Referencias planimétricas de la parcela (N-2)[464]

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Normas las siguientes:

a) Linderos: Definidos en el art. 6.2.4.

b) Alineación oficial, exterior o pública: Definida en el art. 6.2.5.

c) Alineación interior o privada: Es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

d) Alineación virtual en plantas superiores: Es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

e) Alineación remitida para sustitución o reconstrucción: Aquella alineación definida en los planeamientos incorporados, específicos o de desarrollo, a la que deberá someterse la nueva edificación.

Artículo 6.3.5 Referencias altimétricas del terreno (N-2)

Sirven para determinar la cota o nivel de la implantación de la urbanización y de la edificación:

---

[464] Acuerdo nº 105 de la CSPG de 29.04.1999: Alcance y precisión de las determinaciones del PG en suelo urbano común relativas al establecimiento de alineaciones oficiales:

1º A los efectos de la correcta interpretación de las determinaciones del PG contenidas en el Plano de Ordenación, y específicamente en relación con la determinación de las alineaciones oficiales en suelo urbano común, se considerarán las que resulten deducibles de la escala uno/cuatro mil (1/4000).

2º El recurso tanto a las posibilidades de ampliación de escala como a la medición de distancias mediante procedimientos informáticos del Plano de Ordenación, únicamente será considerado como herramienta de aproximación a las determinaciones del PG a los efectos de su correcta interpretación, pero en ningún caso para su establecimiento directo, que únicamente podrán ser deducidas a partir de la escala uno/cuatro mil (1/4000).

3º A los efectos de una correcta interpretación de las determinaciones establecidas por el PG en su Plano de Ordenación a escala uno/cuatro mil (1/4000) para las alineaciones oficiales en suelo urbano común, y con objeto de evitar aplicaciones del régimen de fuera de ordenación por causas no sustantivas, se tendrán en cuenta, salvo manifiesta intención en contra deducible de dicho plano, los siguientes criterios: mantenimiento de las alineaciones consolidadas por la edificación existente, mantenimiento de las secciones viarias enfrentadas, similitud de los chaflanes y esquinas concurrentes en las intersecciones de la trama urbana, así como otros criterios de análoga naturaleza.

4º La expedición de la alineación oficial en suelo urbano común, por los servicios técnicos municipales requerirá la comparación entre las determinaciones del Plano de Ordenación a escala uno/cuatro mil (1/4000) del PG y el Plano Parcelario Municipal uno/quinientos (1/500), expidiéndose dicha Alienación sobre este último de acuerdo a los criterios anteriormente expuestos.

5º Por las Direcciones de servicios presentes en la Ponencia Técnica de la CSPG, de forma conjunta, se insta para que en el proceso de seguimiento y actualización del PG se haga efectivo un procedimiento técnico de actualización del Plano de Ordenación que facilite la expedición de las alineaciones oficiales. Hasta que esta actualización se realice se remitirán a la Dirección de servicios del PG todas aquellas alineaciones cuya precisión haya requerido la aplicación de estos criterios interpretativos.

6º Trasladar copia del informe que sustenta el presente Acuerdo de la CSPG a todos los Servicios Municipales interesados.

a) Rasante: Es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

b) Cota natural del terreno: Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

c) Cota de origen y referencia: La que se define en el planeamiento como origen para la medición de la altura del edificio, considerándose en edificación aislada la cota de nivelación de planta baja, que se tomará como cota cero (0) y en edificación en manzana cerrada la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada.

No obstante, las normas zonales, las ordenanzas particulares de las áreas del planeamiento correspondiente del Plan General, pueden determinar la situación o elemento que se instituye como cota de origen o referencia.

En ningún caso la cota de origen y referencia podrá situarse por encima de la cota de nivelación de la planta baja.

En los edificios existentes a la entrada en vigor del Plan General se considerará como cota de origen y referencia la de nivelación de planta baja, entendiéndose ésta en la forma definida en las Ordenanzas Municipales de 1972, o en las Normas Urbanísticas del Plan General de 1985, según las cuales se otorgó la correspondiente licencia.

Cuando se instituya como cota de origen y referencia la de nivelación de planta baja y por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asiente, deba escalonarse la misma, la medición de las alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la componga, sin que dicho escalonamiento de planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

Artículo 6.3.6 Referencias de la edificación (N-2)

En la regulación del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) Cerramiento: Cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.

b) Fachadas: Aquellas superficies que junto con las cubiertas, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, y que contienen en su interior todos los elementos constructivos del edificio, excepción hecha de los vuelos o salientes autorizados, salvo terrazas.

Según su posición en el edificio se clasifican en:

i) Exteriores: Cuando son visibles desde las vías o espacios libres en general, excepción hecha de las que delimitan los patios de parcela cerrados.

ii) Interiores: Las que delimitan los patios de parcela cerrados.

iii) Medianeras: Aquellas superficies verticales que se sitúan sobre linderos de la parcela que no reúnen la condición de alineación oficial.

c) Línea de edificación: Es el perímetro exterior de la superficie mínima horizontal que comprende en su interior todas las proyecciones horizontales de las fachadas de la edificación sobre rasante.

Artículo 6.3.7 Posición de la edificación y/o del cerramiento respecto a la alineación oficial, exterior o pública (N-2)

1. Respecto a la alineación oficial, la edificación y/o el cerramiento podrá estar en alguna de estas situaciones:

   a) Alineada: Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación oficial.

   b) Fuera de alineación: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación oficial.

   c) Remetida o retranqueada: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación oficial.

2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, o en las ordenanzas particulares de las Áreas de planeamiento correspondiente del Plan General, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre o bajo rasante podrá quedar fuera de alineación.

Artículo 6.3.8 Separación a linderos (N-2)

1. Es la distancia entre cada punto de la fachada del edificio y el lindero de referencia más próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoyado en dicho lindero.

2. Salvo determinación en contra en la normativa particular del uso al que se destine, de la norma zonal u ordenanza particular de las Áreas de planeamiento correspondiente del Plan General, el espacio de separación a linderos podrá ocuparse por plantas bajo rasante y en la zona correspondiente a la establecida como separación mínima al lindero dichas plantas serán enteramente subterráneas.

3. En las zonas de separación a linderos, se admiten las instalaciones reguladas en el art. 6.10.20, apartado 2.[465]

Artículo 6.3.9 Retranqueo (N-2)

1. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial, u otro elemento de referencia de las vías o espacios libres de uso público que fije la norma zonal de aplicación, la ordenanza particular del planeamiento correspondiente, o instrumento de desarrollo del Plan General. Puede darse como valor fijo obligado o como valor

[465] Acuerdo de la CSPG nº 34, de 16.04.1998. Ocupación total del solar con planta bajo rasante (artículos 6.3.8 y 6.4.3):

Los garajes-aparcamiento en planta bajo rasante no enteramente subterránea podrán establecerse dentro del espacio resultante de la separación mínima a linderos en el supuesto de edificaciones bajo rasante adosadas, siempre que se cumpla lo regulado en el artículo 6.3.13 de las NNUU.

mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos en el art. 6.3.8.

2. Salvo determinación en contra en la normativa particular del uso al que se destine, de la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente del Plan General, el retranqueo podrá ocuparse por plantas bajo rasante; la zona correspondiente a la establecida como retranqueo mínimo en dichas plantas será enteramente subterránea.

3. En las zonas de retranqueo se admiten las instalaciones reguladas en el art. 6.10.20, apartado 2.

Artículo 6.3.10 Separación entre edificios (N-2)

1. Es la dimensión que separa a sus fachadas exteriores, bien estén sobre la misma parcela, en parcela colindante o separadas por un vial o espacio libre de uso público.

2. Se entiende que un edificio cumple una distancia determinada a otro, cuando la distancia entre cualquier par de puntos situados en una y otra línea de edificación es igual o superior a dicha dimensión.

   Cuando el edificio tenga cuerpos de edificación de distintas alturas, la anterior condición deberá cumplirse para cada uno de ellos; en este caso las líneas de edificación se entenderán referidas a las fachadas de los correspondientes cuerpos de edificación.

Artículo 6.3.11 Fondo edificable (N-2)

Es la distancia entre una superficie vertical situada en la alineación oficial y otra paralela a la misma situada al interior de la parcela.

Artículo 6.3.12 Área de movimiento de la edificación (N-2)

Es la que resulta de aplicar las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela edificable y determina la zona de ésta susceptible de ser ocupada por la edificación.

Artículo 6.3.13 Adosamiento a linderos (N-2)

En normas zonales, ordenanzas particulares de las áreas de planeamiento correspondiente del Plan General, correspondientes a tipología edificatoria de manzana cerrada entre medianerías, la edificación se adosará a los linderos en las condiciones establecidas en las mismas. En aquellos que correspondan a otras tipologías edificatorias se podrá adosar a los linderos en las condiciones siguientes:

1. Cumpliendo las condiciones específicas que al efecto determine la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente del Plan General.

2. Adosándose a los lienzos medianeros de las edificaciones adosadas existentes en las parcelas colindantes.

3. Adosándose a los linderos en la forma que se establezca en un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produce el adosamiento.

4. Adosándose a los linderos en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de la forma de adosamiento que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.[466]

[466] 1) Cfr. artículo 51.4 RDL 2/2008.

2) Acuerdo de la CSPG nº 230, de 5.12.2002. Interpretación del artículo 6.3.13.4 de las NNUU: Adosamiento.

La inscripción en el Registro de la Propiedad de la descripción expresa del acuerdo sobre la forma de adosamiento que establece el artículo 6.3.13.4 de las NNUU, no implica necesariamente la constitución de una servidumbre de medianería

CAPÍTULO 6.4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

Artículo 6.4.1 Definición (N-1)

Son las que definen la superficie de parcela que pueda ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

Artículo 6.4.2 Aplicación (N-2)

1. Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación, son de aplicación en obras de nueva edificación que supongan nuevas ocupaciones de suelo. Son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine, de la norma zonal, y/o de la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General.

2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 6.4.3 Superficie ocupable (N-2)

1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

2. Su cuantía puede señalarse:

    a) Indirectamente: Como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.

    b) Directamente: Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y la de las plantas bajo rasante.

4. Salvo mayores limitaciones fijadas en otras clases de condiciones, en la norma zonal, o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General, las construcciones bajo rasante, podrán ocupar los espacios correspondientes a retranqueos y de separación a linderos. En los espacios correspondientes de separación mínima a linderos y retranqueos mínimos las construcciones bajo rasante serán enteramente subterráneas.[467]

Artículo 6.4.4 Superficie ocupada (N-2)

    a) Sobre rasante: Es la superficie comprendida dentro de la línea de edificación.

---

[467] Acuerdo de la CSPG nº 34, de 16.04.1998. Ocupación total del solar con planta bajo rasante (artículos 6.3.8 y 6.4.3):

Los garajes-aparcamiento en planta bajo rasante no enteramente subterránea podrán establecerse dentro del espacio resultante de la separación mínima a linderos en el supuesto de edificaciones bajo rasante adosadas, siempre que se cumpla lo regulado en el artículo 6.3.13 de las NNUU. Véase también la nota al artículo 6.6.17, apartado a).

i) La superficie de los patios de parcela cerrados se descontará de la superficie ocupada, siempre que no estén edificados sobre rasante. A estos efectos el cubrimiento de patios regulado en el art. 6.7.21 no se considerará como edificación.

ii) La ocupación será necesariamente inferior o igual al valor de la superficie ocupable fijado en la norma zonal, o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General.

b) Bajo rasante: Es la superficie en proyección horizontal de las plantas bajo rasante admitidas por la norma zonal, o la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General.

Artículo 6.4.5 Coeficiente de ocupación (N-2)

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

Artículo 6.4.6 Superficie libre de parcela (N-2)

Es el resto de la superficie de la parcela edificable no ocupada por la edificación sobre rasante.

CAPÍTULO 6.5. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Artículo 6.5.1 Definición (N-1)[468]

Las condiciones de edificabilidad son aquellas que limitan la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela.

Artículo 6.5.2 Aplicación (N-2)

1. Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y reestructuración. Se establecen para cada parcela según el uso a que se destine, por la norma zonal, o por la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General.

2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 6.5.3 Superficie edificada por planta (N-2)

Es el área de la proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta, considerada, excluidas de ésta las zonas o cuantías que a continuación se enumeran y las que a estos efectos se establecen en las normas zonales[469] o condiciones particulares de los usos:

a) Los[470] soportales, los entrepisos, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios de parcela que no estén cubiertos, salvo lo previsto en el art. 6.7.21; las plantas

---

[468] Acuerdo de la CSPG nº 344, de fecha 12.12.2011, relativo a la edificabilidad remanente. Evaluación y aplicación de la misma:

"1.- Se entiende como edificabilidad remanente de una parcela la diferencia entre la edificabilidad o superficie edificable prevista por el planeamiento y la superficie consumida por la edificación existente conforme a la licencia concedida de acuerdo con aquel.

2.- Según se desprende del artículo 6.5.2 de las Normas Urbanísticas, las condiciones para determinar la edificabilidad utilizando los parámetros que figuran en el artículo 6.5.3 de las mismas, son de aplicación para los proyectos que pretendan desarrollar obras de nueva edificación o de reestructuración, sometidas al alcance de los artículos 6.5.6 y 6.5.7.

3.- La modificación de la determinación de la edificabilidad entre dos parcelas independientes de un mismo ámbito o área homogénea de suelo urbano consolidado, se ha de realizar mediante la correspondiente modificación del planeamiento que la haya establecido.

[469] Acuerdo de la CSPG nº 272, de 28.10.2005. Posible disposición de la edificabilidad existente para aquellas NNUU que permiten su conservación (NZ 1 en su grado 5º y NZ 3 en su grado 1º):

En los casos de sustitución o reestructuración de edificios regulados por normas zonales en las que se mantiene la edificabilidad original (NZ 1, grado 5º o NZ 3 grado 1º) e independientemente de que pueda modificarse la volumetría existente, en la nueva propuesta no se podrán trasladar sobre rasante las superficies ubicadas bajo ella, aunque por su uso contabilice como edificabilidad según las condiciones de los artículos 6.5.3 y 6.5.4 de las NNUU.

[470] Acuerdo de la CSPG nº 334, de 30.09.2009. Computo de edificabilidad en las zonas diáfanas sin cerramiento de las plantas bajas (artículo 6.5.3 de las NNUU del PG).

"1. Habida cuenta que la exclusión del cómputo de edificabilidad de los soportales, pasajes de acceso a espacios libres públicos y porciones no cerradas de plantas bajas porticadas, establecida en el artículo 6.5.3 a) de las NNUU, se debe a

bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos[471] y construidos con estructura ligera desmontable,[472] la superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

b) Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento en las siguientes situaciones:

i) En plantas bajo rasante incluidos los accesos desde la vía pública.

ii) En planta baja:

- Cuando por la configuración de la parcela no sea posible resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio en situación de plantas bajo rasante:

---

las circunstancias comunes de constituir zonas diáfanas ubicadas en planta baja carentes de cerramiento, todas aquellas zonas en las que concurran las mismas circunstancias, con independencia de su denominación en el proyecto de edificación, deberán excluirse asimismo del cómputo de edificabilidad.

2. Para garantizar que dichas zonas diáfanas no sean objeto de cerramiento indebido, la referida exclusión del cómputo de edificabilidad se deberá reflejar, como prescripción particular, en la correspondiente licencia urbanística".

[471] Acuerdo de la CSPG nº 166, de 2.11.2000. Interpretación del artículo 6.5.3 de las NNUU: construcción desmontable translúcida en Norma Zonal 3:

1º. Con carácter general, se entiende que las "construcciones auxiliares" a que se refieren las NNUU del PG en su artículo 6.5.3 deben cumplir las siguientes condiciones:

a) Función auxiliar vinculada al servicio del edificio (p.ej.: casetas de seguridad del edificio, casetas de útiles de jardinería), impidiéndose la utilización privativa de las mismas, y sin que pueda implicar lucro comercial.

b) El término de construcción "auxiliar" lleva implícito una medida de proporcionalidad y accesoriedad respecto al edificio.

c) En el supuesto de que el edificio esté constituido en régimen de propiedad horizontal, la construcción auxiliar tendrá el carácter de elemento común del edificio debiendo inscribirse como tal en el Registro de la Propiedad. La licencia que autorice la construcción exigirá que su acceso sea a través de elementos comunes.

2º. En el caso concreto de la solicitud de licencia para la cubrición acristalada de un espacio libre perteneciente a unas oficinas en la planta baja de la calle Serrano, número 139, para invernadero climatizado, se concluye conforme a lo anteriormente expuesto que no puede ser incluida dentro del artículo 6.5.3 de las NNUU, porque ni la construcción, ni su destino, son auxiliares del edificio y actividad principal, tratándose claramente de una ampliación de superficie del edificio.

[472] Acuerdo número 263 de la CSPG de 23.06.2005. Regulación de la instalación de cubiertas retractiles sobre piscinas en espacios libres de parcelas:

"Primero.- El espacio susceptible de ser configurado mediante el despliegue total de una cubierta translúcida, de funcionamiento retráctil, instalada con la finalidad de mejorar la funcionalidad de una piscina ubicada en espacio libre de parcela, podrá excluirse del cómputo de edificabilidad, regulado en el artículo 6.5.3 de las NNUU, siempre que concurran en dicha configuración las circunstancias que caracterizan las "construcciones auxiliares", definidas por la CSPG en su Sesión 25 (2.11.2000) Acuerdo-Tema 166.

Segundo.- En coherencia con el criterio que deriva del Acuerdo-Tema 187, adoptado por la CSPG en su Sesión 30 (26.07.2001), en zonas de retranqueo o separación mínima de la edificación a linderos, la altura de las cubiertas retráctiles sobre piscinas no podrá superar la cota máxima de coronación establecida para el cerramiento de la parcela en el correspondiente lindero.

Tercero.- En el caso de espacios libres de parcela incluidos en el Catálogo de Parques y Jardines de Interés, o que se encuentren ubicados en ámbitos de Colonias Históricas, la instalación de cubiertas retráctiles sobre piscinas quedará sometida a las condiciones específicas que, en su caso, pudieran derivarse de la catalogación de estos espacios".

- En edificios de uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar, cualquiera que sea su tipología con un límite máximo de quince (15) metros cuadrados útiles por plaza.

- En tipologías de edificación en manzana cerrada, o edificación en bloques abiertos o pareada con un límite máximo de veinticinco (25) metros cuadrados útiles por plaza, incluida la parte proporcional de accesos.

iii) En planta de pisos, en edificios de uso exclusivo no residencial como dotación al servicio del edificio, siempre y cuando, no se supere la altura máxima permitida en unidades métricas ni el número de plantas, sometida la exclusión del cómputo a las condiciones establecidas para los usos autorizables cuando la superficie edificada para este uso supere el veinte por ciento (20%) de la máxima edificable.

c) En plantas baja, bajo rasante y en construcciones por encima de la altura reguladas en el art. 6.6.11, los locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio, cuyo dimensionamiento deberá justificarse, tales como cuartos de calderas, maquinarias de ascensores, basuras, contadores y otros análogos; así como aquellas otras instalaciones que sin ser de obligada instalación, contribuyen a mejorar el confort y habitabilidad del edificio.[473] [474] [475]

---

[473] Acuerdo de la CSPG nº 185, de 26.07.2001. Interpretación del artículo 6.5.3 de las NNUU: Cómputo de edificabilidad de locales destinados a alojar instalaciones al servicio del edificio en edificios de uso exclusivo no residencial:

1º El art. 6.5.3 c) de las NNUU excluye del cómputo de edificabilidad la superficie de los locales ubicados en plantas baja bajo rasante y en construcciones por encima de la altura destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio tanto las de obligada instalación como las que sin ser de obligada instalación contribuyen a mejorar el confort y habitabilidad del edificio.

2º La citada exclusión no es aplicable a los locales destinados a alojar instalaciones al específico servicio de las actividades ubicadas en el edificio con independencia de que el inmueble esté destinado a uso exclusivo no residencial tales como cámaras frigoríficas archivos almacenes etc.

3º La diferenciación pormenorizada entre instalaciones destinadas al servicio del edificio e instalaciones destinadas al servicio de actividades implantadas en el mismo deberá efectuarse justificadamente atendiendo a las circunstancias específicas de cada edificio.

[474] Acuerdo de la CSPG nº 186, de 26.07.2001. Interpretación sobre el cómputo de edificabilidad de los aseos y vestuarios de piscinas:

1º Con carácter general los vestuarios y aseos que se deban disponer obligatoriamente por aplicación del artículo 18 de la "Ordenanza reguladora de las condiciones higiénico-sanitarias técnicas y de seguridad de las piscinas" (Aprobada por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 28.01.1999) no pueden considerarse locales destinados a alojar instalaciones al servicio del edificio cuya exclusión del cómputo de edificabilidad se determina en el artículo 6.5.3.c) de las NNUU por cuanto que constituyen dependencias al servicio de la actividad de piscina y no de aquel.

2º En conjuntos residenciales de más de treinta (30) viviendas donde se deben disponer obligatoriamente los vestuarios y aseos que determina el artículo 18 de la "Ordenanza reguladora de las condiciones higiénico-sanitarias técnicas y de seguridad de las piscinas" podrán desarrollarse estas dependencias como espacios deportivos integrantes de las "zonas comunitarias" no computables a efectos de edificabilidad conforme establecen los artículos 6.5.3. k) y 7.3.2. e) de las NNUU.

[475] Acuerdo de la CSPG nº 186, de 26.07.2001. Interpretación sobre el cómputo de edificabilidad de los aseos y vestuarios de piscinas.

1º Con carácter general los vestuarios y aseos que se deban disponer obligatoriamente por aplicación del artículo 18 de la "Ordenanza reguladora de las condiciones higiénico-sanitarias técnicas y de seguridad de las piscinas" (Aprobada por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 28.01.1999) no pueden considerarse locales destinados a alojar instalaciones al servicio del edificio cuya exclusión del cómputo de edificabilidad se determina en el artículo 6.5.3.c) de las NNUU por cuanto que constituyen dependencias al servicio de la actividad de piscina y no de aquel.

d) Los espacios destinados a carga y descarga cuando constituyan la dotación fijada como mínima al servicio de los usos del edificio.[476]

e) Los locales destinados a albergar centros de transformación de acuerdo con lo determinado en el art. 7.13.8.

f) Los grandes conductos o conjuntos de conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones con dimensiones superiores a cincuenta (50) decímetros cuadrados.

g) Los huecos de aparatos elevadores.

h) Los balcones, balconadas y miradores autorizados en la norma zonal de aplicación, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General.[477] [478]

i) Los primeros tres (3) metros cuadrados de superficie destinada a terraza-tendedero en cada vivienda, o cuatro (4) si incluye preinstalación de aire acondicionado.

2º En conjuntos residenciales de más de treinta (30) viviendas donde se deben disponer obligatoriamente los vestuarios y aseos que determina el artículo 18 de la "Ordenanza reguladora de las condiciones higiénico-sanitarias técnicas y de seguridad de las piscinas" podrán desarrollarse estas dependencias como espacios deportivos integrantes de las "zonas comunitarias" no computables a efectos de edificabilidad conforme establecen los artículos 6.5.3. k) y 7.3.2. e) de las NNUU.

[476] Acuerdo de la CSPG nº 201, de 22.11.2001. Computo de edificabilidad de la superficie bajo rasante destinada al acceso de vehículos de transporte y de recogida de basuras:

La superficie bajo rasante, destinada al acceso y circulación de vehículos de transporte y de recogida de basuras hasta las zonas de carga y descarga de un edificio o conjunto de ellos y para el servicio de éstos, no computa a efectos de edificabilidad, sin perjuicio de que cumpla todas las determinaciones normativas exigibles al caso.

[477] Acuerdo de la CSPG nº 181, de 23.05.2001. Salientes o vuelos en patios de parcela cerrados:

1º. Las NNUU y las Ordenanzas Particulares de Planeamientos Específicos del Plan General no prevén la implantación de "salientes o vuelos autorizados ", regulados en el artículo 6.6.19 de las NNUU, en las fachadas interiores que delimitan los patios de parcela cerrados. Sin embargo, cabe interpretar que estas fachadas son susceptibles de admitir en su configuración elementos de similares características a los salientes o vuelos regulados en dicho artículo.

2º. Los salientes o vuelos desarrollados en fachadas interiores de patios de parcela cerrados forman parte integrante de las mismas, interviniendo a todos los efectos, consecuentemente en el dimensionamiento de estos patios no pudiendo invadir sus anchuras mínimas, sea cual fuere el diseño y características constructivas de dichos salientes o vuelos.

3º. En el supuesto de que la fachada interior contenga miradores, al no estar explícitamente autorizados como queda expuesto en el punto primero de este Acuerdo, éstos computarán a efectos de superficie edificada, no siendo de aplicación la exclusión regulada en el artículo 6.5.3. h) de las NNUU.

[478] Acuerdo de la CSPG nº 194, de 25.10.2001. Posibilidad de permitir cuerpos volados cerrados en ámbitos regulados por la Norma Zonal 1, Grado 6º:

1º De conformidad con las condiciones de la Norma Zonal 1, grado 6º, aplicables a las zonas exteriores del Centro Histórico, que contemplan su regulación de forma semejante a los ensanches por la influencia visual que éstos ejercen sobre aquéllas, se considera admisible la implantación de cuerpos volados cerrados, según autoriza el artículo 2.6.3 de la Ordenanza de Rehabilitación Urbana y Gestión Ambiental (ORUGA) preferentemente para los grados 3º y 4º de dicha Norma Zonal, con las condiciones establecidas en el citado precepto y siempre y cuando la solución que se proponga sea informada favorablemente por la Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural (CIPHAN).

2º No obstante, al ser éste una interpretación normativa fundamentada en razones exclusivamente compositivas devenidas por influencia de un ámbito externo, dichos cuerpos volados cerrados computarán edificabilidad de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6.5.3 de las NNUU, sin posibilidad de sumar a la edificabilidad máxima de la parcela la que hipotéticamente pudiera resultar de la construcción de los miradores autorizados.

j) Los trasteros que cumplan las condiciones señaladas en el art. 7.3.4, apartado d), en categoría de vivienda colectiva.

k) Las zonas comunitarias que cumplan las condiciones del art. 7.3.4, apartado e), en la categoría de vivienda colectiva.

En vivienda unifamiliar cualquiera que sea su tipología computan a efectos de edificabilidad, todas las superficies edificadas en plantas sobre rasante a excepción de la destinada a garaje-aparcamiento en las condiciones reguladas en el apartado b)ii) para vivienda unifamiliar.

En obras de acondicionamiento, con el explícito fin de resolver la adecuación de los edificios a la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, no computarán a efectos de edificabilidad las rampas que se proyecten con dicho fin.

Artículo 6.5.4 Superficie edificada total (N-2)

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio, calculada de acuerdo con las determinaciones del artículo anterior.

Artículo 6.5.5 Superficie útil (N-2)

1. Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales y que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

2. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

Artículo 6.5.6 Superficie edificable o edificabilidad (N-2)

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área determinada y puede ser fijado en el planeamiento mediante:

   a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.

   b) El coeficiente de edificabilidad.

   c) Una cantidad concreta.

Artículo 6.5.7 Coeficiente de edificabilidad (N-2)

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

   a) Edificabilidad bruta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un ámbito de ordenación.

   b) Edificabilidad neta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación.

CAPÍTULO 6.6. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 6.6.1 Definición (N-1)

Son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones.

Artículo 6.6.2 Aplicación (N-2)

Son aplicables a las obras de nueva edificación y a las obras en los edificios que supongan una alteración de las propias condiciones reguladas en el presente Capítulo, exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración. Se concretan en la normativa propia del uso a que se destine, en la norma zonal de aplicación o en la ordenanza particular de los planeamientos correspondientes.

Artículo 6.6.3 Sólido capaz (N-2)

Es el volumen, definido en el planeamiento o norma zonal de aplicación, dentro del cual debe inscribirse la totalidad de la edificación sobre rasante, excepto los salientes autorizados.

Artículo 6.6.4 Altura del edificio (N-2)

Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale de un plano horizontal situado en su cota de origen y referencia. Para su medición se utilizarán unidades métricas o número de plantas del edificio.

Artículo 6.6.5 Referencias altimétricas de los edificios (N-2)

Son las que sirven para determinar las distintas alturas en un edificio, tomadas en relación con la cota de origen y referencia, determinada de acuerdo con el art. 6.3.5. apartado c) y se distinguen las siguientes:

1. Nivel de cornisa: El de la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con la fachada del edificio.

2. Nivel de coronación: El del plano superior de los petos de protección de cubierta si existieren, o en su defecto el de la cara superior del remate del forjado de la última planta.

En función de estas referencias resultarán la altura de cornisa y la altura de coronación, siendo la altura total la que se mide hasta el elemento más alto del edificio.

Artículo 6.6.6 Altura en unidades métricas (N-2)

Es la altura del edificio medida en unidades métricas desde la cota de origen y referencia hasta cualquiera de las demás referencias altimétricas o elementos del edificio y en función de ellos será altura de cornisa, altura de coronación y altura total.

Artículo 6.6.7 Altura en número de plantas (N-2)

Corresponde al número de plantas por encima de la cota de origen y referencia incluida la planta baja.[479]

Artículo 6.6.8 Altura en relación con el ancho de vía pública (N-2)

1. Es la medida de la altura del edificio cuando se expresa:

    a) Como valor fijo en metros o número de plantas, en función de un ancho de vía pública determinado.

    b) Como proporción entre la altura del edificio y el ancho de vía pública a que da frente.

2. Las nuevas construcciones, cuando sitúen su línea de edificación sobre la alineación oficial, no podrán guardar una relación entre la altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción 2:1, salvo para aquellas zonas en que fuera preciso superarla por la aplicación de reglas de colindancia o condiciones estéticas.

3. Para la fijación de la altura, la medición del ancho de la calle se realizará entre las alineaciones definidas en el Plano de Ordenación o en los planos de alineaciones de las figuras de planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General, siempre en la perpendicular a la alineación en el punto medio de la alineación oficial de la parcela.[480]

---

[479] Cfr. artículo 39.8 Ley 9/2001, respecto de la limitación general a una altura máxima de 3 plantas más ático incluida la baja, plantas retranqueadas y semisótanos que sobresalgan más de un metro, de manera que la edificación resultante no exceda de dichas tres plantas más ático en todos y cada uno de los puntos del terreno, salvo cuando concurran circunstancias especiales debidamente apreciadas y motivadas.

[480] Acuerdo de la CSPG nº 288, de 1.06.2006. Adecuación de la composición del texto de los puntos 3 y 4 del artículo 6.6.8 (altura en relación con el ancho de la vía pública) de las NNUU (sin localización específica):

"Considerar que la adecuada composición del texto de los puntos 3, 4 del artículo 6.6.8 (Altura en relación con el ancho de la vía pública) de las NNUU es la siguiente:

3. Para la fijación de la altura, la medición del ancho de la calle se realizará entre las alineaciones definidas en el Plano de Ordenación o en los planos de alineaciones de las figuras de planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del PG, siempre en la perpendicular a la alineación en el punto medio de la alineación oficial de la parcela.

Para su aplicación, se estará a las siguientes condiciones particulares:

a) Cuando las alineaciones de calles no sean paralelas entre sí, se tomará como ancho el existente en la perpendicular a la alineación de fachada en el punto medio de la parcela.

b) En parcelas con fachadas a plazas, se tomará el ancho correspondiente a la más ancha de las vías públicas que afluyan a ella.

c) En embocaduras de vías, no se estimará aumentado el ancho en la parte correspondiente a las mismas, sino que la medición se hará en la línea de prolongación de las alineaciones oficiales.

d) En el supuesto de colindancia a vías cuya resolución se resuelva en planeamientos remitidos, la ficha de estos planeamientos determinará el ancho a considerar para los ámbitos de colindancia, independientemente de la que finalmente resulte en el planeamiento que definitivamente se apruebe.

4. Cuando la alineación de una parcela se sitúe directamente en contacto con una dotación pública distinta a vía pública, la altura aplicable será igual al promedio de las alturas del resto de las calles que delimitan la manzana donde se sitúa la parcela. Cuando el promedio resulte con una fracción decimal superior a 0,5 la altura corresponderá al número entero inmediato superior. A dichos efectos se hará abstracción de la estructura parcelaria de la manzana y se tendrá en cuenta la longitud de cada una de las vías o de sus tramos con distintas alturas."

4. Cuando la alineación de una parcela se sitúe directamente en contacto con una dotación pública distinta a vía pública, la altura aplicable será igual al promedio de las alturas del resto de las calles que delimitan la manzana donde se sitúa la parcela. Cuando el promedio resulte con una fracción decimal superior a 0,5, la altura corresponderá al número entero inmediato superior. A dichos efectos se hará abstracción de la estructura parcelaria de la manzana y se tendrá en cuenta la longitud de cada una de las vías o de sus tramos con distintas alturas.

   Para su aplicación, se estará a las siguientes condiciones particulares:[481]

   a) Cuando las alineaciones de calles no sean paralelas entre sí, se tomará como ancho el existente en la perpendicular a la alineación de fachada en el punto medio de la parcela.

   b) En parcelas con fachadas a plazas, se tomará el ancho correspondiente a la más ancha de las vías públicas que afluyan a ella.

   c) En embocaduras de vías, no se estimará aumentado el ancho en la parte correspondiente a las mismas, sino que la medición se hará en la línea de prolongación de las alineaciones oficiales.

   d) En el supuesto de colindancia a vías cuya resolución se resuelva en planeamientos remitidos, la ficha de estos planeamientos determinará el ancho a considerar para los ámbitos de colindancia, independientemente de la que finalmente resulte en el planeamiento que definitivamente se apruebe.

5. No obstante deducida la altura en función de las reglas anteriores, y sin variación de la edificabilidad que en relación con la misma correspondiera de acuerdo con las presentes Normas, se podrá variar dicha altura por razones compositivas con arreglo al siguiente criterio:

   Cuando la alineación del vial público en el Plano de Ordenación o instrumento de planeamiento presente trazado discontinuo, la altura y número de plantas podrá disponerse coincidente con la que corresponda al tramo o conjunto de tramos que supere el setenta por ciento (70%) del frente de la manzana considerada.

6. Salvo que las normas zonales establezcan criterios específicos o las ordenanzas de los planeamientos de desarrollo los instituyan justificadamente, la medición de la altura se hará con arreglo a los siguientes criterios:

   a) La altura de cornisa se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, tomando como cota de origen y referencia la rasante de la acera en dicho punto.

   b) Cuando no exista acera, la medición se hará del mismo modo, tomando como cota de origen y referencia el punto de la vertical situado a la cota de rasante de la calle, incrementada con la altura correspondiente al declive transversal de la acera, calculado con pendiente del dos con cinco por ciento (2,5%).

---

[481] Acuerdo de la CSPG nº 289, de 1.06.2006: Aplicación del artículo 6.6.8 (altura en relación con el ancho de la vía pública) en parcelas con alineaciones oficiales a plazas y calles, conjuntamente:

"Primero.- En parcelas con alineaciones oficiales a plazas y calles, conjuntamente, deberá considerarse la anchura correspondiente a cada uno de dichos espacios públicos, para la determinación, en su caso, de las alturas de la edificación en relación con el ancho de vía pública.

Segundo (no se reseña por referirse a un caso concreto en aplicación de la regla anterior).

c) En parcelas de esquina, la altura se tomará para cada una de las fachadas del modo antes descrito.

d) En calles en pendiente, la altura se medirá en el punto medio de la fachada. Si la longitud de la línea de fachada es superior a veinte (20) metros, se descompondrá la línea de fachada en fracciones de longitud igual o inferior a veinte (20) metros. El número de escalonamientos será el menor posible, salvo que justificadamente por adaptación al entorno circundante sea conveniente incrementar el número de ellos.

   Ni la altura en metros, ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.

e) En parcelas con fachadas a calles opuestas, entendiéndose por tales aquellas cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a noventa (90) grados sexagesimales, la altura se medirá para el ancho de cada calle, manteniéndose esta altura hasta una profundidad determinada por la bisectriz del ángulo formado por la prolongación de las alineaciones oficiales.

f) En situaciones mixtas, el modo de fijar la altura se establecerá combinando las reglas anteriores.

Artículo 6.6.9 Altura máxima (N-2)

1. Es la señalada por el planeamiento o por la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General, como el valor límite en el que puede situarse el nivel de cornisa o de coronación o la altura total del edificio correspondiente.

2. Cuando se establezca la altura por número de plantas[482] y unidades métricas, ambas habrán de respetarse como máximos admisibles.

Artículo 6.6.10 Consideración de la condición de altura (N-2)

1. En los casos en que se señalase como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana, por razones de composición.

2. Las normas zonales o las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente del Plan General, podrán fijar como obligatoria un número mínimo de plantas, o una altura mínima en metros.

[482] Cfr. artículo 39.8 Ley 9/2001, respecto de la limitación general a una altura máxima de 3 plantas más ático incluida la baja, plantas retranqueadas y semisótanos que sobresalgan más de un metro, de manera que la edificación resultante no exceda de dichas tres plantas más ático en todos y cada uno de los puntos del terreno, salvo cuando concurran circunstancias especiales debidamente apreciadas y motivadas.

Artículo 6.6.11 Construcciones por encima de la altura (N-2)[483]

Salvo que las normas zonales o las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente del Plan General, establezcan criterios particulares, podrán admitirse:

1. Por encima de la altura máxima de coronación, con carácter general, las siguientes construcciones:[484]

    a) Las vertientes de la cubierta que no podrán sobresalir respecto a un plano de una inclinación máxima de cuarenta y cinco grados (45º) trazado por la línea que forman el borde superior del forjado de la última planta con los planos de fachada o por el borde superior de las cornisas y aleros permitidos desde la misma.

    b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos setenta y cinco (375) centímetros sobre la altura de cornisa. Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial lo justifiquen.

2. Por encima de la altura máxima de cornisa que se determine,[485] además de las anteriores, se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no

---

[483] Acuerdo de la CSPG nº 33, de 16.04.1998. Consulta sobre la compatibilidad de áticos y torreones en un mismo edificio a la vista de los artículos 6.6.11 y 6.6.15:

Cuando una Norma Zonal u ordenanza particular del planeamiento aplicable se permita la implantación conjunta de áticos y torreones, debe entenderse que admite la construcción de torreones en cualquiera de las dos posiciones siguientes: como cuerpo de edificación independiente y exento situado sobre la última planta permitida, o como cuerpo saliente de la propia planta de ático que llega a posicionarse en la fachada exterior del edificio.

[484] Acuerdo de la CSPG nº 177, de 29.03.2001. Interpretación de los artículos 7.3.4.d) y 6.6.11.1 de las NNUU: trasteros situados bajo "cubierta plana", por encima de la altura de coronación del edificio:

1º. En aquellas Normas zonales o Áreas de Planeamiento en que se permitan áticos, se autorizarán trasteros como construcción permitida por encima de la altura con solución de cubierta plana, siempre que cumplan con las condiciones establecidas para los áticos, debiendo retranquearse en todo caso tres (3,00) metros respecto de la fachada.

2º. En aquellas Normas zonales o Áreas de Planeamiento en que no se permitan áticos, se autorizarán trasteros como construcción permitida por encima de la altura con solución de cubierta plana mediante la formulación del correspondiente Estudio de Detalle, por analogía al contenido del acuerdo (Tema nº 137) adoptado por esta CSPG en fecha de 2.03.2000, debiendo cumplirse además lo establecido en el punto primero del presente acuerdo

[485] Acuerdo de la CSPG nº 321, de 12.11.2008, relativo al órgano competente para emitir el informe preceptivo en que debe sustentarse la autorización de la construcción de elementos arquitectónicos ornamentales de carácter singular, tales como torres, campanarios, espadañas y similares, por encima de la altura máxima de la edificación establecida con carácter general (perfeccionamiento del acuerdo 217 adoptado por la Comisión de Seguimiento del Plan General el 24 de junio de 2002):

"Para una mejor aplicación del Tema 217, adoptado por la Comisión de Seguimiento del Plan General el 24 de junio de 2002 (sesión 36), se acuerda:

1ª Por la incidencia en el paisaje urbano de los elementos arquitectónicos ornamentales de carácter singular, tales como torres, espadañas, campanarios, u otros de similares características, se considera oportuno elevar a la Comisión de Calidad Urbana la conveniencia y oportunidad de que, en virtud del artículo 7 del Decreto del Alcalde de 5 de marzo de 2007 que contiene las Normas Reguladoras de la Comisión de Calidad Urbana y de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Natural de la Ciudad de Madrid, valore la posibilidad de establecer criterios sobre estos elementos.

2ª No obstante, como estas actuaciones comportan una especial incidencia en el entorno, será preceptivo el informe favorable de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Natural de la Ciudad de Madrid, en base a las atribuciones del artículo 13.4 b) del Decreto del Alcalde mencionado: "Dictaminar en materia de preservación del

podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros la altura de cornisa, a excepción de ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

Asimismo, se permiten construcciones deportivas al aire libre, siempre y cuando ningún elemento constructivo[486] o de cerramiento de los mismos sobresalga de la superficie piramidal formada por planos trazados a cuarenta y cinco grados (45º) desde los bordes del último forjado y un plano horizontal situado a trescientos setenta y cinco (375) centímetros de altura, medidos desde la cota de nivel de cornisa.

3. Por encima de la última planta permitida, los áticos y torreones, cuando sean permitidos en la norma zonal, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General, con las condiciones que en las mismas se determinen. Por encima de la cara superior del forjado de los torreones se admiten las vertientes de cubierta en las condiciones reguladas en el apartado 1.a u otras que, justificadamente, podrán derivarse por razones de composición; y por encima de la cara superior del forjado de los áticos podrán situarse las construcciones reguladas en el apartado 1.b con una altura máxima de trescientos setenta y cinco (375) centímetros medidos desde la cara inferior de dicho forjado. Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial lo justifiquen.[487] [488]

4. Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

---

ambiente urbano, y en particular para los casos relativos a criterios de composición de los edificios en lo que respecta a la altura de cornisa en función de los edificios colindantes, elevación de plantas y tratamientos de fachada."

[486] Acuerdo de la CSPG nº 245, de 17.12.2003. Admisibilidad de elemento constructivo no contemplado explícitamente en las NNUU:

1º. En tipología de edificación aislada se permitirán elementos ornamentales diáfanos siempre que estén dentro del área de movimiento y no sobrepasen los límites del "sólido capaz".

2º. Se entenderán como elementos diáfanos aquellas soluciones constructivas en las que predomine el vacío respecto a lo edificado, en una proporción de dos tercios (2:3) como mínimo distribuida de forma homogénea.

[487] Acuerdo de la CSPG nº 217, de 24.06.2002. Interpretación del artículo 6.6.11 de las NNUU: construcción de torres, espadañas y/o campanarios:

1º En aplicación del criterio que deriva del artículo 6.6.11.2 (Construcciones por encima de la altura) de las NNUU del PG, y teniendo en cuenta el acuerdo adoptado por la CSPG en fecha 21.05.1998 (Tema nº 38), en edificios de uso dotacional podrán admitirse elementos arquitectónicos aislados de carácter ornamental, tales como torres, espadañas, campanarios, u otros de similares características, pudiendo superar éstos la altura máxima que determine la norma zonal o la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico, o de desarrollo del PG.

2º Por la incidencia en el paisaje urbano de los citados elementos ornamentales singulares será preceptivo el informe de la Comisión de Estética Urbana, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de la Ordenanza de Protección del Paisaje Urbano, aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Madrid en sesión plenaria de 26.10.2000, o el de la CIPHAN, en los temas de su competencia

3º No obstante, cuando la actuación que se pretenda llevar a cabo comporte una especial incidencia en su entorno o cuando la entidad de aquélla así lo aconseje, podrá exigirse por las citadas Comisiones la formulación de un Plan Especial.

[488] Acuerdo de la CSPG nº 226, de 5.12.2002. Tipo de cubierta admisible por encima de las plantas ático:

Interpretar el artículo 6.6.11.3 de las NNUU del PG en el sentido de que la cubierta de los áticos no tiene por qué ser plana obligatoriamente, pudiendo ser una cubierta inclinada, en iguales condiciones que las reguladas de forma explícita para los torreones en el apartado 1.a) del referido artículo.

a) Los conductos y chimeneas, las antenas de los sistemas de telecomunicación, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial aplicable, y en su defecto el buen hacer constructivo.

b) Los paneles de captación de energía solar y los anuncios publicitarios en coronación de edificios.[489][490]

Artículo 6.6.12 Altura de piso (N-2)

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 6.6.13 Altura libre de piso (N-2)

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiese, y salvo determinaciones en contra de las condiciones particulares de los usos, o de las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente, la altura libre mínima de pisos será de doscientos cincuenta (250) centímetros para piezas habitables que se podrá reducir en piezas no habitables hasta un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros.

En cualquier caso se cumplirán las condiciones que otras normativas sectoriales establezcan sobre la materia y en particular las disposiciones relativas a seguridad e higiene en el trabajo.

Artículo 6.6.14 Cota de planta de piso (N-2)

Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

---

[489] Acuerdo de la CSPG nº 325, de 12.11.2008. Instalación de paneles solares fotovoltaicos como cubrición de plazas de aparcamiento ubicadas en la cubierta de un edificio industrial existente que supera la altura máxima actualmente permitida. C/ San Romualdo, 26:

"Si para la instalación de los paneles fotovoltaicos fuese necesaria la colocación de una estructura de soporte, ésta estará formada únicamente por los elementos estructurales ligeros, imprescindibles y necesarios para garantizar exclusivamente la eficiencia energética de la instalación, no pudiendo suponer en ningún caso estructuras de cubrición.

En todo caso, al amparo del artículo 6.10.3 de las NNUU del Plan General de Ordenación Urbana, se recomienda que en base a las competencias municipales y de acuerdo con la normativa estatal, se regulen las condiciones urbanísticas de implantación de paneles solares y fotovoltaicos en los edificios en la Ordenanza de Uso Sostenible de la Energía, cuya elaboración está prevista en el Plan de Uso Sostenible de la Energía y Prevención del Cambio Climático aprobado por Acuerdo de la Junta de Gobierno de 12.06.2008."

[490] Acuerdo de la CSPG nº 347, de 26.04.2012, que anula y sustituye al 326 de 12.11.2008

"1. Dejar sin efecto el Acuerdo nº 326 de la Comisión de Seguimiento del Plan General adoptado en su sesión de 12 de noviembre de 2008.

2. No existiendo limitación normativa explícita que impida el sombreamiento de las plazas de garaje situadas en los espacios libres de parcela admitidas en las condiciones del artículo 6.10.20 de las Normas Urbanísticas, ni que estos elementos puedan estar constituidos por paneles solares fotovoltaicos, se deberá proceder a redactar un Plan Especial que establezca las condiciones a las que habrán de someterse estas instalaciones. Este plan habrá de considerar específicamente el alcance de su implantación en parcelas de uso cualificado residencial, valorando la posibilidad de no ser admisible. En tanto se aprueba este instrumento urbanístico, se dictará una instrucción para resolver las solicitudes que se presenten a trámite."

Artículo 6.6.15 Planta (N-2)

Es toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad. El Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

1. Planta baja: Aquella cuyos niveles de suelo se encuentran situados en las siguientes posiciones:[491]

    a) En edificación en manzana cerrada entre medianeras, entre dos planos paralelos a la rasante en la acera distantes verticalmente más/menos ciento cincuenta (150) centímetros de la misma.

    b) En edificación aislada y en edificación agrupada en hilera o pareada, los situados en las siguientes posiciones:[492]

---

[491] Acuerdo de la CSPG nº 246, de 17.12.2003. Transformación de locales de planta baja a viviendas en edificios de vivienda colectiva:

1º. Siempre que las NNUU del PG y el planeamiento específico lo admitan, se permitirá la transformación de locales de planta baja en viviendas, que deberán cumplir con las condiciones establecidas para ellas en el artículo 7.3.3.1 de las referidas NNUU.

2º Asimismo, cuando la transformación se efectúe mediante obras o actuaciones diferentes de las de reestructuración y de lugar a una proporción superior a dos viviendas cada cien metros cuadrados de local transformado, deberá satisfacerse el incremento de la dotación de plazas de aparcamiento que, en su caso, pudiera derivarse.

3º. Conforme al artículo 6.10.3 de las NNUU (Salvaguarda de la estética urbana), la nueva composición y características de la fachada de planta baja deberá proyectarse de forma que la actuación sea coherente con las características de la fachada del mismo.

4º. En el supuesto de que la vivienda se conecte con planta inferior a la planta baja, la superficie total de dicha planta sólo podrá destinarse a piezas no habitables y no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la planta baja.

[492] Acuerdo de la CSPG nº 156, de 13.07.2000. Interpretación del artículo 6.6.15 de las NNUU: posición de la planta baja, en relación con la "cota de origen y referencia", en obras de nueva edificación ubicadas en ámbitos de Norma Zonal 8 (edificación en vivienda unifamiliar) grados 1°, 2°, 3°, 4° y 6°.

1º. El artículo 8.8.10 (Altura de cornisa) de las NNUU establece como criterio de medición de la altura de cornisa en Norma Zonal 8 (Edificación en vivienda unifamiliar) que "la cota de origen y referencia para la medición de la altura de cornisa será la del contacto de edificación con el terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúa el acceso al edificio".

2º. Conforme a los criterios interpretativos del PG, establecidos por el artículo 1.1.5.5. de las NNUU, con el objeto de lograr el menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, no es admisible con carácter general la implantación de cuerpos de edificación que, como consecuencia de la configuración topográfica del terreno, originen alturas particulares de cornisa, medidas respecto a sus correspondientes rasantes del terreno en contacto con ellos, notablemente superiores a la máxima admisible regulada en el artículo 8.8.10.1.

Por otra parte, hay que señalar que en vivienda unifamiliar (tipología de edificación abierta) carece de sentido referir la altura de cornisa a la fachada en que se sitúe el acceso al edificio, habida cuenta de que por sus propias características tipológicas éste puede situarse en cualquiera de ellas. En consecuencia, considerando que las NNUU no definen el concepto de "cota de nivelación de planta baja ", y de conformidad con las determinaciones del artículo 6.10.3 (Salvaguarda de la estética urbana), se extiende el criterio de medición de la altura de cornisa a los puntos medios de las restantes fachadas, admitiéndose que la altura de cornisa pueda superar en ellos pasta en 150 centímetros la máxima establecida (1.050 centímetros), en los Grados 1º, 2º, 3º, 4º y 6 de la Norma Zonal 8.

3º. La aparente contradicción entre lo específicamente regulado en la Norma Zonal 8, grados 1°, 2°, 3°, 4° y 6°, para la determinación de la "cota de origen y referencia" y la condición que para la posición de la planta baja determina con carácter general el artículo 6. 6. I5.1. b), debe resolverse haciendo prevalecer el primero de dichos conceptos sobre el segundo; si bien, abundando en la intención de cubrir el vacío normativo que implica la citada indefinición del concepto de "cota de nivelación de planta baja ", los niveles de suelo de planta baja, en dicha Norma Zonal y Grados, deberán situarse en alturas comprendidas entre más/menos 150 centímetros con relación a las cotas de origen y referencia que

i) Entre más/menos ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal.

ii) En parcelas con linderos frontales a calles opuestas, la cota del nivel de implantación de la planta baja se situará a más/menos ciento cincuenta (150) centímetros respecto al punto medio de la línea que une los puntos medios de dichos linderos frontales. No obstante, esta regla podrá ser aplicada en función de la posición del edificio o edificios en la parcela, y de la configuración de la superficie regulada apoyada en los perfiles longitudinales de los frentes de parcela.

iii) En parcelas de esquina, la cota de nivelación de planta baja deberá situarse entre más/menos ciento cincuenta (150) centímetros del punto medio de la rasante en la acera del lindero frontal de mayor longitud.

iv) En el caso de que la topografía del terreno natural, antes de la edificación, presente soluciones de continuidad respecto a las parcelas colindantes edificadas, elevándose más de ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la superficie de aquéllas, se presentará estudio de implantación que palie, en el máximo posible el impacto negativo que tal situación supone.

v) Cuando por la configuración topográfica, forma, dimensiones de una parcela, o por la situación del edificio en la misma, se justifique, la planta baja podrá situarse en posiciones distintas de las reguladas anteriormente mediante la formulación, en su caso, de Estudio de Detalle.[493]

2. Plantas bajas porticadas: Son aquellas plantas bajas cuya superficie cerrada no supera una tercera (1/3) parte de la superficie ocupada sobre rasante del edificio. No podrán implicar superación de la altura máxima de coronación y, en edificación aislada no computará como número de plantas.

   En las áreas de planeamientos incorporados y en las áreas de suelos urbanizables incorporados, salvo en vivienda unifamiliar y en tipología de edificación cerrada, a fin de posibilitar la implantación de plantas porticadas cuando las alturas definidas en sus condiciones particulares impidan su implantación se podrá elevar la altura permitida el mínimo necesario con un máximo de un (1) metro, siempre y cuando se sigan cumpliendo las condiciones de posición del edificio.

3. Plantas inferiores a la baja: Son aquellas cuyo nivel de suelo está por debajo del nivel del suelo de la planta baja. El número máximo de plantas inferiores a la baja será de cuatro (4) con una profundidad máxima de doce (12) metros, medida desde la cota de nivelación de la planta baja. Podrá superarse este número de plantas y profundidad previo informe favorable de los servicios municipales competentes.

---

resulten de la aplicación del presente Acuerdo, manteniéndose así el criterio general de posicionamiento de los niveles de suelo de planta baja.

4º. En el supuesto de que el correspondiente "estudio de implantación " del edificio en la parcela, previsto en el artículo 6. 6. 15.1. b) iv), no pueda ser resuelto mediante la aplicación de lo contemplado en los anteriores apartados de este Acuerdo, deberá recurrirse a la formulación de un Estudio de Detalle conforme a lo establecido en el artículo 6.6.15.1)b)v) de las NNUU

[493] Cfr. artículo 53 Ley 9/2001.

Las plantas inferiores a la baja tienen la consideración de plantas bajo rasante.

No obstante, las plantas inferiores a la baja cuya cara superior del forjado de techo se encuentre a distancia mayor de ciento cincuenta (150) centímetros respecto de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación, se considerarán a todos los efectos, plantas sobre rasante.

4. Planta enteramente subterránea: Es aquella cuya cara superior del forjado de techo está por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

5. Planta de piso: Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

6. Entreplanta: Planta que en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local al que esté adscrita

   La superficie resultante se podrá incrementar con la superficie que pudiera realizarse sobre el acceso al garaje-aparcamiento del edificio.

   Para determinar la superficie útil de entreplanta, únicamente podrá considerarse la superficie útil del local que cuente con la altura suficiente.

   La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta, será la correspondiente al uso al que se destine y, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiendo reducirse a doscientos veinte (220) centímetros cuando se destine a piezas no habitables.

   La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de la planta donde se desarrolla.[494]

7. Entrepisos: Son plantas intermedias sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos verticales de comunicaciones. Únicamente podrán ser utilizados como paso de las instalaciones y comunicaciones verticales al servicio del edificio, su altura libre será inferior a doscientos veinte (220) centímetros. No obstante, en edificios de más de catorce (14) plantas, su altura libre será la necesaria para albergar las instalaciones.

   Serán autorizables siempre que no lesionen los valores ambientales del lugar. No computarán en el número de plantas, debiendo respetarse la altura máxima del edificio en unidades métricas.

8. Ático: Planta que se sitúa encima de la cara superior del forjado de la última planta permitida de un edificio, cuya superficie edificada es inferior a la de la misma. La superficie no ocupada por la edificación se destinará a azotea,[495] que en ningún caso podrá ser objeto de

---

[494] Acuerdo de la CSPG nº 73, de 23.10.1998. Construcción de entreplanta en la última planta del edificio, cuyo forjado de techo es la cubierta inclinada del inmueble: interpretación del artículo 6.6.15.6 de las NNUU:

A tenor de la propia definición de entreplanta, dada por este artículo, se considera admisible su construcción en la última planta del edificio siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en dicho artículo por las NNUU.

[495] Acuerdo de la CSPG nº 225, de 5.12.2002. Pérgolas y petos de azoteas de ático. Construcciones e instalaciones en patios de parcela de edificios existentes.

Petos de azoteas de ático:

acristalamiento,[496] o a cubierta, con una inclinación máxima de treinta (30º) grados sexagesimales, medidos desde el borde de la cara superior del forjado de la planta sobre la que se sitúe; su altura de piso, salvo otras determinaciones de la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, no será superior a tres (3) metros.[497]

1º. La prolongación de la azotea del ático sobre la cara superior de la cornisa o alero del edificio, disponiendo un peto o antepecho de protección en el extremo del voladizo correspondiente, altera la naturaleza genuina de la cornisa o alero, confiriendo a este elemento arquitectónico características formales asimilables a las de un saliente o vuelo en fachada, encuadrable en la tipología de "terraza", definida en el artículo 6.6.19.1 de las NNUU.

2º. El peto o antepecho de protección de la prolongación de la azotea del ático sobre la cornisa o alero debe ser considerado como un elemento integrante de la fachada a los efectos de posicionamiento del edificio, al igual que establecen las NNUU para las "terrazas".

3º. En consecuencia, cuando la fachada exterior de un edificio se sitúe sobre la alineación oficial, como sucede con carácter general en edificación en manzana cerrada, el peto de protección de la azotea del ático deberá disponerse, en su caso, en coincidencia o retranqueado respecto al plano de fachada, no pudiendo situarse sobre el voladizo de la correspondiente cornisa o alero.

4º. Este acuerdo queda supeditado a las condiciones que, en su caso, pueda establecer la CIPHAN en el marco de sus competencias.

Construcciones e instalaciones en patios de parcela de edificios existentes:

Con objeto de dotar a los edificios existentes de condiciones adecuadas de habitabilidad, seguridad, confort o funcionalidad, se admitirá el desarrollo de instalaciones en los patios de parcela cuando concurran simultáneamente las circunstancias siguientes:

a) Que se trate de instalaciones al servicio de todo el edificio.

b) Que no exista posibilidad razonable de ubicarlas en otros espacios del edificio.

c) Que tras la implantación de las instalaciones pretendidas, el patio de parcela cumpla las condiciones higiénicas establecidas por las NNUU.

Pérgolas en azoteas de ático:

Con carácter general, las azoteas de ático son susceptibles de admitir la construcción o colocación de elementos ornamentales aislados, tales como pérgolas, columnatas y otros similares, siempre y cuando no generen superficie edificada ni incrementen la volumetría aparente del edificio.

[496] Acuerdo de la CSPG nº 211, de 7.03.2002. Interpretación del artículo 6.6.15 de las NNUU en lo referente al "reforzamiento y mejora del acristalamiento en los pisos áticos:

1º. Una característica esencial de la planta de Ático es la de estar constituida por una superficie edificada y otra superficie no ocupada por la edificación. La relación entre ambas superficies se articula normativamente en función de diversos parámetros como son los retranqueos obligatorios. La conversión de la superficie no ocupada por la edificación en superficie edificada en discordancia con los parámetros normativos de relación entre ambas superficies desvirtúa la naturaleza urbanística de la planta de Ático.

2º. El artículo 6.6.15 de las NNUU determina que la superficie de la planta de Ático no ocupada por la edificación deberá destinarse a cubierta que podrá configurarse como "azotea" (cubierta plana transitable acondicionada para acoger un uso) o como cubierta inclinada (no acondicionada para acoger usos)

3º. Con carácter general salvo determinaciones específicas de aplicación no es posible desarrollar espacios edificados sobre las cubiertas habida cuenta que el artículo 6.3.6.b) de las NNUU reconoce a las cubiertas como superficies que junto a las fachadas separan el espacio edificado del no edificado.

4º. En relación con la actuación de "acristalamiento" el artículo 6.6.15.8 de las NNUU impide específicamente el "acristalamiento" de la superficie de la planta de Ático no ocupada por la edificación y destinada a "azotea".

[497] 1) Acuerdo de la CSPG nº 23, de 12.02.1998. Consulta sobre aprovechamiento para uso residencial en planta "bajo cubierta":

La articulación con carácter general de plantas bajo cubierta con uso residencial, requiere un estudio en profundidad para evitar la producción de efectos colaterales que podrían distorsionar la imagen de la ciudad. Se estima conveniente no adelantar medidas interpretativas sobre esta materia y contrariamente llegar a conclusiones sustentadas en la redacción del Plan Especial Temático previsto en el PG, por lo que se propone la formulación del mismo.

Sus fachadas estarán retranqueadas de las fachadas exteriores del edificio un mínimo de tres (3) metros, con las siguientes excepciones:

a) Determinaciones en contra, de las normas zonales u ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General.

b) En edificios de anchura inferior o igual a doce (12) metros, podrá retranquearse únicamente de una de sus fachadas, y en el caso de que el edificio sitúe alguna de sus fachadas sobre la alineación exterior, dicho retranqueo se localizará obligatoriamente en estas fachadas. En este supuesto a efectos de aplicación de condiciones higiénicas y de posición del edificio, se tendrá en cuenta la altura de piso de la planta del ático no retranqueada, incluido el antepecho si existiera.

c) Podrá no retranquearse a los linderos laterales en tipología edificatoria en manzana cerrada entre medianeras.

9. Torreones: Cuerpos de edificación situados encima de la última planta permitida, con alguna de sus fachadas coincidente en alguno de sus puntos con la fachada exterior del edificio; y que cumplirá además las siguientes condiciones:

a) Su proyección horizontal sobre la fachada exterior en que se sitúa, será inferior o igual a trescientos cincuenta (350) centímetros.

b) Su profundidad desde la fachada exterior en que se sitúa, será inferior o igual a trescientos cincuenta (350) centímetros.

c) Su altura de piso será como máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros. Justificadamente, por razones de composición, podrán modificarse las dimensiones señaladas en los apartados anteriores.

d) Los torreones situados en cada fachada guardarán entre sí una separación mínima de trescientos (300) centímetros.

---

2) El concepto de “planta bajo cubierta” fue objeto del Acuerdo de la CSPG nº 204, de 20.12.2001. Plantas bajo cubierta destinada a uso residencial: licencia para 9 viviendas unifamiliares en c/ Anita Vindel s/n:

1º. Con carácter transitorio y en tanto no se redacte el Plan Especial a que se refiere el acuerdo correspondiente al tema número 23 de la CSPG y a los efectos de la correcta interpretación de las disposiciones normativas contenidas en el Plan General debe entenderse que la "planta bajo cubierta" de un edificio es aquella que está situada entre la cara superior del forjado de la última planta permitida y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta del edificio con la pendiente establecida al efecto.

2º (… *no se reproduce por referirse al caso concreto*).

3) Acuerdo de la CSPG nº 237, de 12.05.2003. Aplicación del articulo 6.6.15, apartado 8, en los estudios de detalle para la construcción de áticos:

1º. La reducción del retranqueo en un ático implica la pérdida de su condición de construcción admisible "por encima de la última planta permitida", pasando a constituirse como una plante más del edificio.

2º. El artículo 8.0.3 de las NNUU habilita, entre otras, la alteración mediante Estudio de Detalle de las condiciones de volumen y forma de los edificios, definidas en el Capítulo 6.6 de las NNUU, y en consecuencia las condiciones que para la planta de ático se regulan en dicho Capítulo (artículo. 6.6.15, apartado 8), si bien, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo. 8.0.3, tal alteración no podrá implicar la superación de la altura máxima prevista por el planeamiento vigente para el ámbito en que se actúe.

e) La suma de las proyecciones horizontales de los torreones sobre la fachada en que se sitúan, será inferior o igual a un cuarto (1/4) de la longitud de ésta. Cuando por encima de la última planta permitida se sitúen otros cuerpos de edificación destinados a cajas de escaleras o casetones de ascensores, en posición coincidente o separada una distancia inferior a tres (3) metros de la línea de fachada, deberán incluirse las proyecciones horizontales de dichos cuerpos, en el porcentaje indicado.

f) Las condiciones anteriores serán aplicables independientemente a cada una de las fachadas en que se sitúe el torreón.

Artículo 6.6.16 Azotea (N-1)

Son aquellas cubiertas planas transitables, acondicionadas para acoger un uso.

Artículo 6.6.17 Tipologías edificatorias (N-1)

El Plan General emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

a) Edificación aislada o en bloques abiertos: La que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.[498]

b) Edificación en manzana cerrada o entre medianeras: La que tiene líneas de edificación coincidentes, con los linderos laterales.

c) Edificación agrupada en hilera o adosada: Es la variante de construcción entre medianeras cuando la edificación se destina a uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar.

d) Edificación pareada: Aquella en que las edificaciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero, estando aislada en los restantes.

e) Edificación en parque industrial: Aquella organización urbana que posibilita la implantación de actividades productivas avanzadas, o de alta tecnología.

En esta tipología edificatoria, el uso cualificado es el industrial en coexistencia con el terciario de oficinas. En los planeamientos de desarrollo de áreas afectas a esta tipología, sus ordenanzas particulares tendrán como régimen de referencia al instituido en la Norma Zonal 9 grado 3º,[499] sin perjuicio de la introducción de especificaciones

---

[498] Acuerdo de la CSPG nº 245, de 17.12.2003. Admisibilidad de elemento constructivo no contemplado explícitamente en las NNUU:

1º. En tipología de edificación aislada se permitirán elementos ornamentales diáfanos siempre que estén dentro del área de movimiento y no sobrepasen los límites del "sólido capaz".

2º. Se entenderán como elementos diáfanos aquellas soluciones constructivas en las que predomine el vacío respecto a lo edificado, en una proporción de dos tercios (2:3) como mínimo distribuida de forma homogénea.

[499] Acuerdo de la CSPG nº 37, de 16.04.1998. Cambio de uso en edificio fuera de ordenación relativa:

En la Norma Zonal 9 grado 3º, en un edificio construido de acuerdo con un planeamiento anterior, cuya edificabilidad sea mayor que la permitida por el vigente Plan General, y por esta razón en situación de fuera de ordenación relativa, podrán realizarse nuevas implantaciones o cambios de uso, cuando la Norma Zonal correspondiente los considere como

necesarias. Análogamente el régimen de usos compatibles responderá a la flexibilidad regulada en la norma zonal expresada, permitiéndose la implantación de las actividades compatibles correspondientes.

f) Edificación en industria tradicional: Aquellas actividades productivas insertas en espacios urbanos cuyo conjunto no reúne las condiciones características de los parques industriales. Su uso cualificado es el industrial.

Artículo 6.6.18 Clase de edificios (N-1)

a) Edificio existente: Tendrán esta consideración los edificios construidos, en construcción o pendientes de construir con licencia otorgada de acuerdo con planeamientos anteriores al presente Plan General.

b) Edificio exclusivo: Aquel que todos sus locales se destinan al desarrollo de actividades comprendidas en el mismo uso.

   En el caso que el régimen de compatibilidades de la norma zonal, o la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General admita en edificio exclusivo un uso en una clase, categoría o tipo concreto, todos los locales estarán destinados respectivamente al desarrollo de las actividades comprendidas en cada uno de ellos.

   Los usos asociados no desvirtúan el carácter de uso exclusivo.

   En aquellas normas zonales en que se permitan varios usos no residenciales simultáneamente en edificio exclusivo, se entenderá posible la mezcla de dichos usos permitidos en un único edificio.

   Todo ello debe entenderse sin perjuicio de que puedan existir diversos titulares o propietarios en los distintos locales del edificio, sin que éste pierda por ello su carácter de exclusividad.

---

uso cualificado o compatible y las obras precisas para el cambio no fuesen de reestructuración que afecten a más del 50% de la superficie edificada del edificio.

Artículo 6.6.19 Salientes o vuelos en fachadas (N-1)[500]

1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, pudiendo ser:

   a) Balcón: Es el saliente que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja que sobresale de la fachada, no más de cuarenta y cinco (45) centímetros, y cuya longitud no supere en más de treinta (30) centímetros el ancho del hueco por el que se accede al mismo, siendo el ancho de dicho hueco inferior o igual a ciento cuarenta (140) centímetros.

   b) Balconada o balconaje: Es el saliente común a varios huecos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará cuarenta y cinco (45) centímetros.

   c) Terrazas: Son salientes cerrados como máximo por dos de sus lados o cuando superan las dimensiones establecidas en los apartados a) y b); como excepción al resto de los elementos regulados en este artículo, las terrazas forman parte de las fachadas.

   d) Mirador: Es un cuerpo saliente acristalado en todo su perímetro y altura, cuyo pavimento es prolongación en vuelo hacia el exterior del suelo de la pieza a la que sirve. El vano a través del que se accede al mismo tendrá una anchura inferior a doscientos veinte (220) centímetros. No podrá sobresalir, respecto a la fachada, más de setenta y cinco (75) centímetros. La longitud máxima de su frente será inferior o igual a doscientos ochenta (280) centímetros, y su parte acristalada no rebasará una longitud mayor en treinta (30) centímetros al ancho del vano; no podrá cerrarse con antepechos macizos ni opacos.

      La distancia mínima entre miradores será igual al mayor saliente de ambos con un mínimo de sesenta (60) centímetros.

      Se prohíbe la instalación de persianas en los paramentos exteriores del mirador.

      La suma de las longitudes de todos los miradores, no podrá ser superior al veinticinco por ciento (25%) de la suma de las longitudes de pisos en cada fachada.[501]

---

[500] Acuerdo de la CSPG nº 181. de 23.05.2001. Salientes o vuelos en patios de parcela cerrados:

1º. Las Normas Urbanísticas y las Ordenanzas Particulares de Planeamientos Específicos del Plan General no prevén la implantación de "salientes o vuelos autorizados ", regulados en el artículo 6.6.19 de las NNUU, en las fachadas interiores que delimitan los patios de parcela cerrados. Sin embargo, cabe interpretar que estas fachadas son susceptibles de admitir en su configuración elementos de similares características a los salientes o vuelos regulados en dicho artículo.

2º. Los salientes o vuelos desarrollados en fachadas interiores de patios de parcela cerrados forman parte integrante de las mismas, interviniendo a todos los efectos, consecuentemente en el dimensionamiento de estos patios no pudiendo invadir sus anchuras mínimas, sea cual fuere el diseño y características constructivas de dichos salientes o vuelos.

3º. En el supuesto de que la fachada interior contenga miradores, al no estar explícitamente autorizados como queda expuesto en el punto primero de este Acuerdo, estos computarán a efectos de superficie edificada, no siendo de aplicación la exclusión regulada en el artículo 6.5.3. h) de las NNUU.

[501] Acuerdo de la CSPG nº 195, de 25.10.2001. Interpretación del artículo 6.6.19 d) de las NNUU: Cómputo de miradores en fachadas:

1º El párrafo cuarto del artículo 6.6.19 d) de las NNUU determina que: “La suma de las longitudes de todos los miradores no podrá ser superior al veinticinco por ciento de la suma de las longitudes en pisos en cada fachada”. La

No obstante, podrán agruparse miradores sin solución de continuidad en planta, conformando galerías, siempre y cuando el conjunto resultante de miradores más galerías no supere las cuantías que para los primeros se establecen en el párrafo anterior. En cada planta de piso la galería no podrá superar el tercio (1/3) o la mitad (1/2) de su longitud.[502]

2. Desde las fachadas exteriores en edificación en manzana cerrada solamente podrán sobresalir balcones, balconadas y miradores con los salientes máximos recogidos en el apartado 1 o los señalados en las normas zonales de aplicación, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General.

3. En fachadas exteriores, se admite la construcción de jardineras con una altura igual a las de los antepechos de los huecos de ventanas e inferior o igual a ciento diez (110) centímetros y un saliente máximo sobre el plano de fachada de treinta (30) centímetros. Las jardineras no podrán verter aguas sobre las vías o espacios libres públicos.

4. En edificación aislada, en ningún caso la fachada podrá rebasar la alineación oficial, y en el supuesto de que, por condiciones de posición, la fachada pueda situarse sobre dicha alineación, los salientes o vuelos no podrán superar las dimensiones que para ellos se establecen en el presente artículo y las que para el mismo ancho de calle se fijan en la Norma Zonal 4 de edificación en manzana cerrada.

   En las restantes fachadas exteriores los salientes respetarán las dimensiones aquí establecidas o las que se determinen en las normas zonales u ordenanzas particulares de las áreas de planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General; los miradores se tendrán en cuenta a efectos de separación a linderos.

   Los balcones, balconadas y miradores podrán situarse en las zonas de retranqueo y sobre espacios libres de parcela.

   Los miradores y galerías guardarán una separación mínima a los linderos laterales y testeros de tres (3) metros.

5. Salvo otras limitaciones en las normas zonales, u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente, los salientes permitidos respecto a las fachadas, cumplirán las siguientes condiciones:

---

correcta interpretación de este párrafo implica que el citado porcentaje del 25% no debe ser obtenido separadamente para cada planta, sino que una vez obtenida la suma de las longitudes de todas las plantas de piso de cada fachada se calculará el 25% de dicha suma y la longitud resultante así calculada podrá repartirse de forma discrecional en la fachada correspondiente.

2º A los efectos del cálculo citado en el apartado anterior, debe interpretarse que el chaflán de un edificio no se considera una fachada independiente, sino que puede agruparse discrecionalmente a las adyacentes.

[502] Acuerdo de la CSPG nº 281, de 1.03.2006. Colocación de antepechos interiores opacos, como medida de protección contra incendios, en miradores acristalados de edificios con altura de evacuación mayor de 28 mts. (parcela a-5 del API 08.06 Vereda de Ganapanes-Peña Chica):

"En edificios con "altura de evacuación" mayor de veintiocho (28) metros, con el fin de facilitar el cumplimiento de las condiciones específicas que la normativa de prevención de incendios establece para los huecos de fachada de dichos edificios, se podrán suplementar los elementos de protección contra el fuego, en los miradores que, en su caso, se desarrollen, manteniendo, no obstante, el acristalamiento exterior en todo el perímetro y altura de los referidos cuerpos salientes en fachada, así como las restantes condiciones que regula el artículo 6.6.19.1.d) de las NNUU."

a) La suma de la longitud de todos los salientes, no excederá de la mitad de la suma de las longitudes de los pisos recayentes a la misma.

b) Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual a su saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.

6. La altura mínima libre de los salientes sobre la rasante de la acera será como máximo de trescientos cuarenta (340) centímetros.

Artículo 6.6.20 Cornisas y aleros (N-2)

El saliente máximo de cornisas y aleros en fachadas situadas sobre la alineación exterior no excederá de ochenta (80) centímetros, salvo mayor limitación en la norma zonal, u ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General. En el resto de las fachadas podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso computarán a efectos de ocupación y posición del edificio y en ningún supuesto, podrá rebasarse la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo 6.6.21 Terrazas entrantes (N-2)

Son espacios edificados cerrados por tres de sus lados.

Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura ni a su anchura. Su profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.

CAPÍTULO 6.7. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS[503]

Artículo 6.7.1 Definición (N-1)

Son las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.[504]

Artículo 6.7.2 Aplicación (N-1)[505]

1. Las condiciones de calidad e higiene de los edificios son de aplicación en las obras de reestructuración y en las de nueva edificación excepto las especiales, así como en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el ámbito en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de rango superior al municipal.

Sección Primera. Condiciones de calidad[506]

Artículo 6.7.3 Calidad de las construcciones (N-1)

1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Sección Segunda. Condiciones higiénicas de los locales[507].

Artículo 6.7.4 Definiciones (N-1)

1. Se define pieza como todo recinto independiente situado en un edificio. A estos efectos, se considerará recinto independiente todo espacio delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con otros espacios contiguos a través de huecos de paso.

2. Se define local como el conjunto de piezas contiguas en el espacio e intercomunicadas, dedicadas al desarrollo o ejercicio de una misma actividad.[508]

---

[503] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

[504] Cfr. artículos 9 RDL 2/2008 y 168 Ley 9/2001.

[505] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

[506] Téngase en cuenta la regulación de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de la Edficación (art. 1), la Ley 2/1999, de 17 de marzo de la Comunidad de Madrid, que establece medidas para la calidad de la edificación, el Decreto 349/1999, de 30 de diciembre de la Comunidad de Madrid, regula el Libro del Edificio, las Normas técnicas de calidad de las viviendas de protección oficial de la Comunidad de Madrid, aprobadas por Orden de 18.04.1997, así como la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de espacios urbanos e inmuebles objeto de preservación de Madrid

[507] Véase artículo 3 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de la edificación.

3. Tendrá la consideración de pieza habitable toda aquella que reúna las condiciones para desarrollar en ella actividades que impliquen la permanencia prolongada de personas.

Artículo 6.7.5 Pieza exterior (N-2)

1. Se considerará que una pieza es exterior cuando disponga de al menos un hueco en una fachada a:

    a) Vía pública o espacio libre público.

    b) Espacio libre privado que cumpla las condiciones fijadas en la norma zonal, u ordenanza particular de planeamiento correspondiente del Plan General.

    c) Patio con las dimensiones que a tal efecto se regulan en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 6.7.6 Ventilación (N-2)[509]

1. La ventilación de piezas y locales podrá resolverse mediante alguna de las siguientes soluciones, sin perjuicio de las limitaciones que se establecen, para los distintos usos y, en su caso, en las normas zonales:

    a) Ventilación natural directa: Mediante huecos abiertos o practicables directamente al exterior.

    b) Ventilación natural conducida: Mediante conductos o elementos similares que, sin interposición de elementos mecánicos, comuniquen el local o pieza con el exterior, produciéndose la renovación del aire por la diferencia de presión existente entre el interior y el exterior.

    c) Ventilación forzada: Mediante dispositivos mecánicos de impulsión o extracción de aire.

---

[508] Acuerdo de la CSPG nº 308, de 22.03.2007. Implantación de distintos usos o clases de uso en un único local. Concepto de actividad:

1º Existe una sólida vinculación entre titularidad de la actividad y el local en que se ejerce según el número 2 del artículo 6.7.4 de las NNUU, de tal forma que la definición de local hay que entenderla como el conjunto de piezas contiguas en el espacio e intercomunicadas, dedicadas al desarrollo o ejercicio del conjunto de operaciones o tareas propias de una persona o entidad (persona física o jurídica).

2º En un local se puede implantar una actividad, que únicamente puede ser ejercida por el mismo titular, compuesta por diferentes usos o clases de usos siempre que todos ellos estén admitidos por el régimen de los usos de la norma zonal o área de planeamiento del lugar de la implantación, y cada uno de ellos y su integración como conjunto cumpla con la normativa general y específica de aplicación y no manifiesten incompatiblidad entre ellos derivadas de dichas normas.

3º Se entenderá que cuando, por imperativo de la normativa de aplicación, para poder implantar un determinado uso se requiera la existencia de otros usos integrados en aquél, éstos no diversifican el uso a implantar.

[509] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 6.7.7 Iluminación (N-2)

1. Todas las piezas y locales dispondrán de iluminación que podrá resolverse de forma natural, mediante huecos al exterior, o de forma artificial, mediante sistemas propios de alumbrado.

2. Toda pieza dispondrá de alumbrado artificial con un nivel de iluminación mínimo de cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

Artículo 6.7.8 Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso residencial (N-2)

Toda pieza habitable adscrita a un local de uso residencial reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural, conforme a las condiciones que se establecen para las viviendas en el Título 7 de estas Normas.

Artículo 6.7.9 Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso no residencial (N-2)

1. Toda pieza habitable adscrita a un local de uso no residencial dispondrá de ventilación e iluminación que, preferentemente, serán naturales.

2. Se admitirá, no obstante, la ventilación forzada de estas piezas si se garantiza la renovación de aire y aporte de aire exterior que exige la normativa específica, en función del destino de la pieza y de su ocupación previsible.

3. Se admitirá, igualmente, la iluminación artificial de estas piezas si se garantiza la existencia de niveles de iluminación adecuados.

4. En las piezas en las que se desarrollen actividades de trabajo y no dispongan de huecos de iluminación natural, el nivel de iluminación mínimo será de 500 lux.

5. En aquellas piezas habitables adscritas a usos no residenciales, pero que, a estos efectos, pueden ser asimilables al uso residencial, tales como habitaciones de residencias de tercera edad, de centros hospitalarios, etc., el Ayuntamiento exigirá el cumplimiento de las condiciones de ventilación e iluminación señaladas para las piezas adscritas a locales de uso residencial.

6. Los locales en los que se desarrollen actividades que, por el proceso productivo que se lleva a cabo u otras circunstancias, requieran condiciones especiales, quedarán eximidos del cumplimiento de las establecidas en este artículo, debiendo cumplirse, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación laboral aplicable.

Artículo 6.7.10 Piezas habitables en plantas inferiores a la baja (N-2)

1. La instalación en plantas inferiores a la baja de piezas habitables adscritas al uso residencial únicamente podrá efectuarse en las condiciones que para las viviendas se establecen en el Título 7 de estas Normas.

2. La instalación en plantas inferiores a la baja de piezas habitables adscritas a usos no residenciales, será admisible si se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación señaladas en el artículo anterior y las condiciones de seguridad que sean de aplicación de acuerdo con lo dispuesto en la normativa específica.

3. Toda pieza situada en una planta inferior a la baja, que no constituya local independiente, deberá estar vinculada a un local de planta baja, resolviéndose su necesaria conexión mediante comunicación y accesos que cumplan con las condiciones exigidas por la normativa aplicable.

Artículo 6.7.11 Oscurecimiento de piezas habitables (N-2)

En uso residencial todas las piezas habitables estarán dotadas de sistemas que permitan su oscurecimiento temporal, mediante sistemas fijos, o en su defecto, contarán con las medidas que faciliten la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

Sección Tercera. Condiciones higiénicas de los edificios[510]

Artículo 6.7.12 Patio (N-1)

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas de los edificios; también será considerado como tal cualquier espacio no edificado, cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.[511]

2. Atendiendo a su situación en el edificio, se distinguen las siguientes clases:

    a) Patio de parcela

        i) Cerrado: Es aquel que está situado en el interior de la edificación, o el que situado en su perímetro exterior es susceptible de ser cerrado por edificaciones colindantes.

        ii) Abierto: Es aquel que está situado en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación.

    b) Patio de manzana: Es aquel que tiene definida gráficamente por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre.

    c) Patio inglés: Patio situado en fachada exterior cuyo suelo se encuentra por debajo de la rasante de la acera o terreno.

---

[510] Véase artículo 3.1 c) c 1) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de la Edificación.

[511] Acuerdo de la CSPG nº 14, de 12.02.1998. Construcción de ascensores en patios de parcela de edificios existentes:

1º Son admisibles las obras consistentes en la instalación de aparatos elevadores en los patios interiores de los edificios existentes, cuando sean inviables otras alternativas, en cuanto es una instalación para mejorar las condiciones de calidad y de las dotaciones de servicio de los edificios, todo ello en aras del cumplimiento de la norma de rango superior sobre Promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas, y siempre que, en caso de que estuviera catalogado en algún grado de protección que específicamente proteja al patio en cuestión, no se altere ninguno de los valores arquitectónicos del edificio, a juicio de la Comisión de control y Protección del Patrimonio.

2º No serán de aplicación las condiciones establecidas, sobre dimensión de patios y luces rectas en el Capítulo 6.7 de las NNUU cuando la instalación se realice en edificios existentes como obras de acondicionamiento o reestructuración puntual.

d) Patio mancomunado: Se entenderán como patios mancomunados los que se constituyan entre inmuebles colindantes con las dimensiones establecidas en estas Normas.

i) Las superficies afectadas se sujetarán a un régimen de mancomunidad mediante la constitución de un derecho real de servidumbre entre ambas superficies o una sola de ellas, o por la constitución de cualquier género de comunidad de bienes entre las mismas, acreditándose mediante su inscripción previa en el Registro de la Propiedad y como condición de la licencia.[512]

ii) Al inscribirse la declaración de obra nueva de la edificación, en todo caso, se consignará el régimen de mancomunidad aplicado para su inscripción en el Registro, no pudiéndose cancelar sino mediante título civil suficiente unido a la resolución administrativa que lo autorice. La subsistencia de alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima impedirá la referida cancelación.

iii) Se permite la separación de estos patios mancomunados con rejas de tres (3) metros de altura máxima a contar desde el suelo del patio más bajo.

iv) En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de tres metros, la reja de separación sólo podrá exceder en dos metros desde el suelo del patio más alto.

Artículo 6.7.13 Anchura de patios (N-1)

1. Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.
2. La anchura mínima del patio no podrá ser ocupada con cuerpos salientes.

Artículo 6.7.14 Medición de la altura de los patios cerrados (H) (N-1)

1. La altura de patio (H) se medirá a la coronación del más alto de los paramentos que lo conforman, medida desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo. No se tendrá en cuenta la altura de las partes de paramentos más altos de la edificación que individualmente o en su conjunto delimiten el ámbito del patio cerrado en menos del veinticinco por ciento (25%) de su perímetro.[513]

[512] Cfr. artículo 51.4 RDL 2/2008.

[513] Acuerdo de la CSPG nº 324, de 12.11.2008. Separación a linderos y escalonamiento de patios en Norma Zonal 4, edificación en manzana cerrada. C/ Hermanos del Moral, 79:

"La altura de coronación en patio, a efectos del cálculo de las dimensiones mínimas del mismo señaladas en el artículo 6.7.15 de las NNUU del Plan General de Ordenación Urbana, debe considerarse hasta la última planta con fachada a dicho patio, excluyéndose exclusivamente la altura correspondiente al ático cuando el mismo se encuentre retranqueado con el mínimo de tres metros respecto de dicha fachada."

Artículo 6.7.15 Dimensión de los patios de parcela cerrados (N-2)[514][515]

1. Patios en viviendas unifamiliares.

   a) La dimensión de cualquier lado del patio al que recaigan piezas habitables será igual o superior a H/3, con mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros; en los restantes casos, la dimensión será libre.

2. Patios en edificios destinados a usos distintos del de vivienda unifamiliar.

   a) La dimensión de los patios de parcela cerrados se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (H) del patio, medido en la forma citada en el art. 6.7.14.

   b) Dimensiones de los patios de parcela cerrados:

Dimensión de los patios			
Tipo	**Uso del local**	**Anchura**	**Mínimo**
A	Piezas habitables (excepto cocinas)	H/3	3,00
B	Cocinas	H/4	3,00
C	Piezas no habitables, escaleras, pasillos, vestíbulos y paramentos ciegos	H/5	3,00

   c) Las dimensiones de los patios cerrados podrán reducirse: las correspondientes a un tercio de H (H/3), hasta un cuarto de H (H/4) y las de un cuarto de H (H/4) hasta un quinto de H (H/5), siempre que la superficie de la planta obtenida a partir de las dimensiones básicas del cuadro se incremente, multiplicándola por un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión inicial y la reducida. En ningún caso las dimensiones serán inferiores a las mínimas establecidas.

   d) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del

---

[514] Acuerdo de la CSPG nº 180, 23.05.2001. Posibilidad de considerar la exigencia de anchuras mínimas distintas en diferentes niveles de un mismo patio de parcela cerrado, diferenciados por el escalonamiento de las fachadas interiores que lo delimitan:

1º. El dimensionamiento de los patios de parcela cerrados es una condición higiénica que incide significativamente en la salubridad de los diversos locales que se iluminan y ventilan a través de estos espacios.

2º. Con carácter general, los patios de parcela cerrados podrán configurarse de manera no uniforme, pero sus medidas deberán igualar o superar en todo su desarrollo el dimensionamiento que establece el artículo 6.7.15 de las NNUU en función del uso de las piezas que abren a ellos y la altura (H) del patio, medida conforme determina el artículo 6.7.14 de las NNUU.

[515] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

e) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal ciego el de la linde aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendiéndose a lo establecido en el art. 6.7.12, apartado 2,d).

Artículo 6.7.16 Dimensión de los patios ingleses (N-2)[516]

1. Los patios ingleses tendrán una anchura igual o mayor a un tercio (1/3) de la altura (H) que resulte de medir desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la rasante del terreno o acera, con un mínimo de tres (3) metros.

2. En el supuesto de que el patio inglés esté rodeado por edificaciones coincidentes en más de un cincuenta por ciento (50%) con su perímetro, la altura (H) se medirá hasta la altura de coronación del cuerpo más alto de edificación recayente al mismo.

Artículo 6.7.17 Acceso a patios (N-1)

Salvo en vivienda unifamiliar cualquier tipo de patio tendrá acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía del mismo.[517]

Artículo 6.7.18 Construcciones en los patios (N-2)

1. En las zonas de uso cualificado residencial no se autorizarán obras de ampliación o sustitución de cuerpos de edificación existente, que ocupen los patios de parcela, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en las normas zonales de aplicación o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General y las contempladas en el art. 6.7.21.

   No obstante, y cuando no puedan resolverse razonablemente las condiciones de seguridad por otro sistema, podrán ubicarse las escaleras de emergencia en los patios de parcela existentes, requiriendo informe favorable de los servicios municipales competentes.

   Asimismo, se podrá ubicar en dichos espacios, ascensores cuando razonablemente no puedan desarrollarse de otra manera.

---

[516] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

[517] Acuerdo de la CSPG nº 235, de 12.05.2003. Interpretación del articulo 6.7.17 (acceso a patios) de las NNUU:

1º. Los supuestos de hecho enumerados en el artículo 6.7.17 para el acceso a cualquier tipo de patio, a efectos de permitir la obligada limpieza y policía de los mismos, debe entenderse con carácter enunciativo y no exhaustivo, dadas las múltiples posibilidades y casuística que se pueden producir y teniendo en cuenta que el objeto fundamental de la Norma es facilitar la labor de policía y limpieza.

2º. En particular, sólo será exigible que el acceso a dichos patios cumpla la normativa de aplicación para personas discapacitadas o de movilidad reducida si los mismos tienen uso comunitario.

2. En los linderos de las parcelas podrán cerrarse los patios con muros de fábrica de altura máxima de tres (3) metros salvo en patios mancomunados que se cerrarán de acuerdo con lo establecido en el art. 6.7.12, apartado 2, d) iii) y iv).

3. En las obras de ampliación o reestructuración, siempre que exista remanente de edificabilidad, se admite que el patio arranque en cualquier nivel, computando como edificabilidad la superficie de patio, en proyección horizontal, de las plantas en que se cubre.

Artículo 6.7.19 Dimensión de los patios de parcela abiertos (N-2)[518]

1. Tendrán la consideración de patios abiertos aquellos que estando situados en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación, cumplan con la relación de forma $P \leq 1{,}5\ F$, siendo (P) la profundidad del patio medida desde el plano de fachada y (F) el ancho de la embocadura (ver anexo de gráficos).

2. Cuando el valor de (P), en cualquier punto, sea inferior o igual a ciento cincuenta (150) centímetros, no se considerará como patio abierto.

3. La embocadura (F) del patio será igual o mayor que (H/3), con un mínimo de seis (6) metros, de la altura tomada desde el suelo de la pieza situada más baja con huecos de luz y ventilación al patio, hasta la coronación del paramento de menor altura de los que conforman el patio.

4. Se admite reducir la embocadura del patio hasta (H/5), con un mínimo de tres (3) metros, cuando los paramentos enfrentados sean ciegos, manteniéndose en todo caso la relación $P \leq 1{,}5\ F$.

5. Cuando la profundidad (P) no sea superior a su embocadura (F), se admiten patios abiertos con un ancho mínimo de tres (3) metros.

6. Se autorizan patios abiertos que resulten de la combinación de las condiciones de los puntos 1.3.4 ó 1.3.5.

7. Se admiten patios abiertos cubiertos, siempre que como mínimo sirvan a dos (2) plantas consecutivas y cumplan con las condiciones expuestas en los puntos anteriores, salvo en su fondo que será inferior o igual a vez y media del ancho de su embocadura y en ningún caso superior a su alto. La medición de altura se tomará a la cara inferior del forjado que los cubre.

Artículo 6.7.20 Dimensión de los patios de manzana (N-2)

Salvo que en el Plan General hayan sido determinados expresamente los patios de manzana, éstos tendrán las dimensiones que figuran en los gráficos en el Anexo al final de estas Normas (anexo gráficos).

Artículo 6.7.21 Cubrimiento de patios (N-2)

Salvo prohibición expresa en la normativa de uso o zona, cabrá el cubrimiento de patios de parcela con claraboyas o lucernarios traslúcidos, con las siguientes condiciones:

---

[518] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

a) La cubierta se situará por encima de la cota de coronación del más alto de los paramentos de fachada que delimiten el patio.

   Los elementos que integren esta cubierta deberán dejar un espacio en todo o en parte del perímetro del patio desprovisto de cualquier tipo de cierre, con los muros del patio, que permita una superficie mínima de ventilación superior al veinticinco por ciento (25%) de la del patio cubierto.

   En este caso la superficie cubierta no computará a efectos de edificabilidad.

b) Las condiciones específicas y las características de los materiales de la cubierta, cumplirán con las determinaciones establecidas en la Ordenanza de Prevención de Incendios.

CAPÍTULO 6.8. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO DE LOS EDIFICIOS[519] [520]

Artículo 6.8.1 Dotaciones de servicio de un edificio. Definición y clasificación (N-2)

1. Son dotaciones de servicio de un edificio todas aquellas destinadas a proveer al mismo de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento conforme al uso previsto.

2. Las dotaciones de servicio de un edificio se clasifican en obligatorias y facultativas, entendiéndose éstas como las que potestativamente pueden instalarse en un edificio para mejorar o complementar sus condiciones de habitabilidad, seguridad, confort o funcionalidad.

Artículo 6.8.2 Ámbito de aplicación (N-2)

1. Las condiciones que se señalan en el presente Capítulo serán de aplicación a aquellos inmuebles resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general, así como a los locales resultantes de obras que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

2. Sin perjuicio de lo anterior, las dotaciones de servicio de los edificios deberán cumplir la normativa de carácter general o sectorial que les sea aplicable.

3. En las dotaciones de servicio de los edificios para las que no exista normativa específica obligatoria, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Normas Tecnológicas de la Edificación.

Artículo 6.8.3 Dotaciones obligatorias (N-2)

1. Todos los edificios y locales mencionados en el artículo anterior dispondrán de las siguientes dotaciones de servicio obligatorias:[521]

    a) Abastecimiento de agua potable[522]

    b) Energía eléctrica[523]

---

[519] Véase la Instrucción 1/2012, de 19.01.2012, del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras relativa a la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento. BOAM 09.02.2012 nº 6611. Se transcribe completa, a efectos informativos, al final de estas Normas Urbanísticas.

[520] Véase la Instrucción 4/2011, de 12.05.2011, de la Coordinadora General de Urbanismo relativa a los criterios a adoptar en relación con la aplicación del Documento Básico DB-SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad" de Código Técnico de la Edificación. BOAM 26.05.2011 nº 6440. Se transcribe completa, a efectos informativos, al final de estas Normas Urbanísticas.

[521] Cfr. artículo 14.1.a) Ley 9/2001.

[522] Téngase en cuenta la Ley de abastecimiento y saneamiento de agua en Madrid, Ley 17/1984 de 20 de diciembre, el Decreto 137/1985, de 20 de diciembre que la desarrolla y la Ley 10/1993, de 26 de octubre, que regula los vertidos líquidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento de Madrid. También tiene interés la Orden 2106/1994, de 11 de noviembre, de la C.M. que regula las normas sobre documentación, tramitación y prescripciones técnicas de las instalaciones interiores de suministro de agua, la Orden 639/2006, de 22 de marzo de la C.M., que establece el procedimiento para el registro de puesta en servicio de las instalaciones interiores de suministro de agua, modificada parcialmente por la Orden 1415/2007, de 16 de mayo, de la C.M.

c) Calefacción

d) Agua caliente sanitaria

e) Servicios higiénicos

f) Saneamiento

g) Evacuación de residuos sólidos urbanos

h) Aparcamiento

2. Se exceptúan aquellos edificios en los que la obligación de disponer de alguna de las dotaciones señaladas en el apartado anterior sea manifiestamente innecesaria, en función del uso al que se destinen o de la actividad que se desarrolle en los mismos

3. Las dotaciones de servicio de evacuación de humos, gases y polvos, comunicaciones y aparatos elevadores serán obligatorias en los edificios, usos y actividades en los que se cumplan las condiciones señaladas en la Sección segunda de este Capítulo.

Sección Primera. Dotaciones de servicio obligatorias con carácter general

Artículo 6.8.4 Dotación de servicio de abastecimiento y distribución interior de agua potable (N-2)[524]

1. Todo edificio dispondrá de abastecimiento de agua potable y red interior de distribución hasta los aseos, cocinas y otros puntos de consumo de agua proyectados en función del uso previsto.

2. La fuente de suministro será la red pública de abastecimiento y distribución de agua. Cuando la conexión a la red pública no sea posible, previamente a la concesión de licencia municipal de edificación o de actividad deberá acreditarse la disponibilidad de suministro alternativo autorizado por la Administración competente, justificándose la calidad, caudal, presión y previsión de regularidad en el suministro, de acuerdo con el uso previsto en el edificio.[525]

---

[523] Véanse artículos 79 a 110 ter del RD 1955/2000 de 1 de diciembre que regula las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica. También es preciso tener en cuenta el RD 277/2000, de 25 de febrero, que establece el procedimiento de separación jurídica de las actividades destinadas al suministro de energía eléctrica. La Ley 2/2007 de 27 de marzo de la Comunidad de Madrid, regula la garantía del suministro eléctrico en la Comunidad. Esta Ley ha sido modificada por la Ley 4/2007, de 13 de diciembre de la Comunidad de Madrid de adaptación a la Ley estatal 17/2007, de 4 de julio. Esta legislación ha sido desarrollada por el Decreto de la Comunidad de Madrid 19/2008, de 13 de marzo que regula la garantía del suministro eléctrico en la Comunidad de Madrid.

[524] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

[525] Véase la Ley de abastecimiento y saneamiento de agua en Madrid, Ley 17/1984, de 20 de diciembre, en especial, artículos 3 a 6. Asimismo, sobre esta materia tienen interés las siguientes Órdenes de la Comunidad de Madrid: Orden 2106/1994, de 11 de noviembre, que regula las normas sobre documentación, tramitación y prescripciones técnicas de las instalaciones interiores de suministro de agua, la Orden 1307/2002, de 3 de abril sobre normas complementarias sobre tramitación de expedientes de instalaciones interiores de suministro del agua, la Orden 639/2006, de 22 de marzo, que establece el procedimiento para el registro de puesta en servicio de las instalaciones interiores de suministro de agua que ha sido parcialmente modificada por la Orden 1415/2007, de 16 de mayo.

Artículo 6.8.5 Dotación de servicio de energía eléctrica (N-2)[526]

1. Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la Empresa distribuidora, instalación de enlace con la citada red de distribución e instalación interior hasta cada uno de los puntos de utilización.

2. En los edificios en los que se prevea la existencia de consumidores diferenciados se dispondrá un local específico para albergar los equipos de medida, con acceso desde zonas comunes del edificio.

Artículo 6.8.6 Dotación de servicio de calefacción y climatización (N-2)[527][528]

1. Todo edificio en el que se prevea presencia habitual de personas dispondrá de un sistema de calefacción que permita el mantenimiento, en los distintos locales y piezas del edificio, de una temperatura adecuada en función de la actividad que se desarrolle en cada uno de ellos.

   Esta instalación podrá complementarse mediante un sistema de ventilación o de aire acondicionado, pudiendo integrarse todos ellos en una única instalación de climatización.

2. El diseño de las instalaciones se efectuará sobre los criterios de ahorro energético y minimización de la contaminación y se ajustará a lo dispuesto en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente y demás normativa aplicable.

Artículo 6.8.7 Dotación de servicio de agua caliente sanitaria (N-2)[529]

Todo edificio en el que se prevea la existencia de aseos, instalaciones de limpieza, cocinas y similares estarán dotados de una instalación de producción de agua caliente sanitaria, ajustada a lo previsto en la normativa que sea aplicable en función del sistema de generación.

Artículo 6.8.8 Servicios higiénicos (N-2)[530]

1. Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la normativa sectorial aplicable.

2. Supletoriamente, cuando no exista regulación específica o normativa sectorial podrán aplicarse para el cálculo de la dotación de servicios higiénicos los siguientes criterios:

---

[526] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

[527] 1) Véanse la Orden de la Comunidad de Madrid 2910/1995, de 11 de diciembre sobre las Condiciones de las instalaciones en locales destinados a usos domésticos, colectivos o comerciales, y en particular, requisitos adicionales sobre la instalación de aparatos de calefacción agua caliente sanitaria o mixto, y conductos de evacuación de productos de la combustión.

[528] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

[529] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

[530] Véase la Instrucción 3/2011, de 12.05.2011, de la Coordinadora General de Urbanismo relativa a los criterios aplicables para la exigencia de servicios higiénicos en locales. BOAM 30.05.2011 nº 6442. Se transcribe completa, a efectos informativos, al final de estas Normas Urbanísticas.

a) Hasta doscientos (200) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo, separándose para cada uno de los sexos.[531]

b) No obstante, un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo[532] y la simultaneidad de su utilización, podrá justificar distintas dotaciones.

c) En ningún caso en locales de uso público, los retretes podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de separación.

d) En el caso de locales agrupados, podrán agruparse las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones partiendo de la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

Artículo 6.8.9 Dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos (N-2)[533] [534]

1. Con excepción de los destinados a vivienda unifamiliar, todos los edificios dispondrán de un local con capacidad y dimensiones adecuadas para el almacenamiento, previo a su retirada por los servicios municipales, de los residuos sólidos urbanos y otros residuos asimilables a éstos que se generen. Este servicio podrá estar situado en edificación independiente.

2. Estos locales estarán dotados de ventilación natural o forzada independiente y cumplirán las condiciones contenidas en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente y las que se establezcan sobre recogida selectiva de residuos. El acceso a los mismos se efectuará desde zonas comunes del inmueble.

3. En aquellos edificios en los que se desarrollen usos o actividades que puedan generar cantidades significativas de residuos susceptibles de sufrir alteraciones por efecto de la temperatura, el Ayuntamiento se instalará un sistema de refrigeración del local.

4. La dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos en los edificios servidos por sistemas de recogida y tratamiento centralizado de basuras cumplirá las condiciones que establezca el Ayuntamiento en función del sistema concreto que se instale.

---

[531] Téngase en cuenta el Decreto 80/1998 de 14 de mayo que regula las condiciones higiénico-sanitarias de las piscinas de uso colectivo y el Decreto 128/1989, de 20 de diciembre sobre condiciones higiénico-sanitarias y de seguridad de los Parques Acuáticos, ambos de la Comunidad de Madrid.

[532] Acuerdo de la CSPG nº 51, de 18.06.1998. Definición de aforo a los efectos de aplicación de la normativa del Plan General:

A los efectos de aplicación de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana, el aforo es el máximo número de personas que teóricamente puede contener el edificio o local. Para su cuantificación se estará a lo dispuesto en la normativa de seguridad vigente.

[533] Véase Ley 5/2003, de 20 de marzo de Residuos de la Comunidad de Madrid (artículo 4.2 y artículos 28 y siguientes).

[534] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 6.8.10 Dotación de servicio de saneamiento (N-2)[535] [536]

1. Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generadas.

2. Con carácter general no podrán efectuarse vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni de sólidos o desechos viscosos susceptibles de producir obstrucciones en la red de alcantarillado o en las estaciones de depuración o vertidos de sustancias que den color a las aguas residuales no eliminable en el proceso de depuración.

3. Las condiciones a las que deben ajustarse los vertidos de aguas residuales no domésticas serán las establecidas en la correspondiente Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente y reglamentación supramunicipal aplicable.

4. El Ayuntamiento podrá exigir instalaciones de pretratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permitidos por la normativa aplicable.

5. No podrán instalarse trituradores de basuras domésticas con vertido a la red de alcantarillado.

6. Todos los edificios dispondrán de una instalación de recogida y evacuación de aguas pluviales hasta la red pública de alcantarillado. En edificación aislada, este vertido podrá efectuarse en la propia parcela.

Sección Segunda. Otras dotaciones de servicio obligatorias

Artículo 6.8.11 Dotación de servicio de evacuación de gases, humos y polvos (N-2)[537]

1. La evacuación de gases, humos y polvos producidos en cocinas no domésticas, generadores de calor y actividades industriales se efectuará mediante chimenea independiente con punto de emisión por encima de la cubierta del edificio, no permitiéndose las salidas directas a fachadas o patios. Se exceptúan de esta prescripción general aquellos generadores de calor domésticos cuya normativa específica permita la evacuación directa al exterior de los productos de la combustión, debiendo cumplirse en todo caso las condiciones estéticas reguladas en el art. 6.10.8.

2. Las condiciones específicas a las que deben ajustarse estos servicios son las establecidas en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente y en la normativa supramunicipal correspondiente.

---

[535] La regulación del saneamiento en la Comunidad de Madrid se encuentra en la Ley 17/1984, de 20 de diciembre de abastecimiento y saneamiento de agua de Madrid, en el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, de gestión de las infraestructuras de saneamiento y en la Ley 10/1993, de 26 de octubre reguladora de vertidos líquidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento de Madrid.

[536] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

[537] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 6.8.12 Dotación de servicio de comunicaciones (N-2)[538][539]

1. Todos los edificios se diseñarán con previsión de acometida y red interior de distribución telefónica. Salvo en edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar, se preverá en planta baja, bajo rasante o en construcciones permitidas por encima de la altura, una pieza para instalaciones de telecomunicaciones en las condiciones que establezca la normativa específica aplicable.[540]

2. Con independencia de su instalación definitiva, todos los edificios destinados a uso residencial en edificación colectiva se diseñarán con previsión de las siguientes instalaciones de comunicación:

    a) Interfonía entre el acceso del edificio y cada vivienda

    b) Instalación receptora de televisión, radio y telefonía

    c) Servicio de recepción de correspondencia

3. Las antenas de recepción de señales cuando se instalen se emplazarán en los puntos del edificio o de la parcela en los que el impacto visual sea menor.

4. Las antenas e instalaciones similares situadas en las cubiertas no podrán superar la altura de cuatro (4) metros por encima de la altura máxima total del edificio, salvo que razones técnicas justificadas lo hagan imprescindible. En estos casos, el Ayuntamiento podrá imponer soluciones que minimicen el impacto visual de la instalación desde la vía pública. En cualquier caso, estas instalaciones en edificios sometidos a algún nivel de protección requerirán informe favorable de la CIPHAN.[541]

[538] RD Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

[539] Téngase en cuenta el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones aprobado por RD 401/2003, de 4 de abril y la Orden CTE 1296/2003, de 4 de mayo que desarrolla. La Orden ITC/I077/2006, de 6 de abril establece el procedimiento a seguir en las instalaciones colectivas de recepción de televisión en el proceso de su adecuación para la recepción de televisión digital terrestre y se modifican determinados aspectos administrativos y técnicos de las infraestructuras comunes de telecomunicación en el interior de los edificios.

[540] Téngase en cuenta la Orden 9929/2003, de 13 de octubre que hace pública una Ordenanza municipal recomendada reguladora de la instalación y funcionamiento de infraestructuras radioeléctricas en la Comunidad de Madrid.

[541] En edificios situados en áreas de especial protección requerirán informe favorable en la CIPHAN con independencia de que el edificio se encuentre sometido a algún nivel de protección.

Artículo 6.8.13 Dotación de servicio de aparatos elevadores (N-2)[542][543][544][545][546]

1. Sin perjuicio de mayores restricciones que pudieran establecerse en las condiciones particulares de los usos, deberán disponer de ascensor todos aquellos edificios en los que sea necesario salvar en su interior una diferencia de altura superior a ochocientos ochenta (880) centímetros entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante no destinadas exclusivamente a instalaciones.[547]

---

[542] Acuerdo de la CSPG nº 77, de 23.10.1998. Interpretación del artículo 6.8.13 (dotación de servicios de aparatos elevadores) y del artículo 7.3.7, apartado 4):

En edificios de uso residencial en su categoría de vivienda colectiva y exclusivamente a efectos del cómputo de plantas servidas previsto en el apartado 5 del artículo 6.8.13 de las NNUU, sólo se incluirán las plantas sobre rasante, excluyendo del cómputo la planta baja.

[543] Acuerdo de la CSPG nº 121, de 24.11.1999. Instalación de ascensores adosados a las fachadas de los edificios ocupando suelo de titularidad estatal:

1º No se permite la instalación de ascensores adosados a las fachadas de los edificios, ocupando suelos destinados a vía pública o espacios libres públicos.

2º En el caso de espacios libres de propiedad privada pero de uso público, podrán instalarse siempre y cuando sea la única solución posible, no impidan el acceso a otros locales ni la evacuación de éstos, ni se perjudique el tránsito de los vehículos municipales de recogida de basuras, servicio de bomberos, ambulancias…

[544] Acuerdo de la CSPG nº 287, de 1.06.2006. Instalación de ascensores en fachada de edificios residenciales existentes ocupando suelo privado en ámbitos regulados por la Norma Zonal 5 (edificios de bloques abiertos):

"Primero.- Podrán concederse licencias para la instalación de ascensores en fachadas de edificios residenciales existentes en ámbitos regulados por la Norma Zonal 5 cuando, actuándose sobre suelo privado, se respeten las separaciones a los linderos de las fincas colindantes.

Segundo.- Aún incumpliendo las separaciones mínimas a los linderos se podrán conceder licencias siempre que existan acuerdos con los colindantes afectados o mediante la previa tramitación de un estudio de detalle en el que se acredite la ausencia de daños a terceros.

La aplicación y eficacia de este acuerdo cesará en el momento en el que se apruebe y entre en vigor la normativa de carácter general que actualmente se encuentra en fase de estudio y que estará constituida por una Ordenanza Reguladora de la Instalación de Ascensores en Edificios existentes de carácter residencial, tal y como se dispone en el acuerdo adoptado por esta Comisión en el primer punto de la Ampliación del Orden del Día de la sesión celebrada el día 1.03.2006."

[545] Véase en relación con los aparatos elevadores el RD 474/1988, de 30 de marzo, que incorpora la Directiva del Consejo de las Comunidades Europeas 84/528/CEE y el RD 2291/1985, de 8 de noviembre que regula el Reglamento de Aparatos Elevadores.

[546] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

[547] 1) Acuerdo de la CSPG nº 62, de 23.07.1998. Dotación del servicio de aparatos elevadores. Artículo 6.8.13 apartado 1º y 5º de las NNUU:

1º Los apartados 1º y 5º del artículo 6.8.13 de las NNUU son de aplicación en aquellos inmuebles resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general, así como a los locales resultantes de obras que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento. Este precepto será aplicable a cada caso concreto en función de la obra realizada.

2º La dotación de servicio de aparatos elevadores en los edificios debe cumplir las disposiciones de la Ley 8/1993 de 22 de junio de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

3º La obligatoriedad de prestar este servicio en todas o algunas de las plantas que se integran en este edificio, además de la planta baja, está regulada en las NNUU del Plan General por remisión a la mencionada Ley 8/1993 de la Comunidad de Madrid.

2) Acuerdo de la CSPG nº 14 de 12.02.1998. Construcción de ascensores en patios de parcela de edificios existentes:

1º. Son admisibles las obras consistentes en la instalación de aparatos elevadores en los patios interiores de los edificios existentes, cuando sean inviables otras alternativas, en cuanto es una instalación para mejorar las condiciones de

2. De la obligación señalada en el apartado anterior quedan excluidos los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en los que se justifique la improcedencia de instalar esta dotación de servicio.

3. La instalación de montacargas para el transporte de mercancías, plataformas elevadoras, escaleras mecánicas, cintas transportadoras o tapices rodantes en rampa no cubrirá la necesidad de disponer de ascensor, salvo en casos excepcionales de edificios destinados a usos industrial o terciario, en sus clases comercial u oficinas, en los que se justifique que el servicio de transporte vertical de personas queda cubierto mediante escaleras mecánicas o soluciones similares.

4. La diferencia de cota entre la parada en planta baja de, al menos, uno de los ascensores y la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación en el eje de uno de los accesos del edificio no podrá ser superior a ciento cincuenta (150) centímetros, en la totalidad del recorrido o en alguno de sus tramos, salvo en edificios existentes en los que justificadamente podrá superarse dicha cota.

---

calidad y de las dotaciones de servicio de los edificios, todo ello en aras al cumplimiento de la norma de rango superior sobre Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, y siempre que, en caso de que estuviera catalogado en algún grado de protección que específicamente proteja al patio en cuestión, no se altere ninguno de los valores arquitectónicos del edificio, a juicio de la Comisión de Control y Protección del Patrimonio.

2º. No serán de aplicación las condiciones establecidas, sobre dimensión de patios y luces rectas en el Capítulo 6.7 de las NNUU cuando la instalación se realice en edificios existentes como obras de acondicionamiento o reestructuración puntual.

3) Acuerdo de la CSPG nº 95, de 10.02.1999. Interpretación de los artículos 6.8.13 y 7.3.4.2d) de las NNUU: Accesibilidad y condiciones de trasteros:

1°. En el cálculo de la diferencia de altura a salvar entre cotas de piso para la obligación de dotar al edificio de ascensor no se incluirán las plantas bajo rasante o bajo cubierta destinadas exclusivamente a trasteros.

2°. En aplicación de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid (Ley 8/1993) no es necesario que las zonas destinadas a trasteros en vivienda colectiva cuenten con un itinerario practicable que los una con las viviendas a las que se asocian, ya que dichas zonas son dependencias de uso privativo, y no comunitario.

4) Acuerdo de la CSPG nº 120, de 24.11.1999. Necesidad de que el ascensor sirva a las plantas bajo rasante destinadas a garaje-aparcamiento. ACUERDO 1°. Cuando en un edificio de uso privado sea obligatoria la instalación de ascensor y no exista la posibilidad de conseguir que al garaje-aparcamiento se acceda por un itinerario practicable mediante rampas de las características fijadas en el artículo 6 del Decreto 138/1998, de 23 de julio, por el que se modifican determinadas especificaciones técnicas de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, será obligatorio que al menos uno de los ascensores del edificio sirva a estas plantas.

2º (…) *No se reproduce por referirse aun caso concreto*

5) Acuerdo CSPG nº 291, de 1.06.2006. Instalación de ascensores en fachada de edificios residenciales existentes ocupando suelo privado en ámbitos regulados por la Norma Zonal 5 (edificios de bloques abiertos):

"Primero.- Podrán concederse licencias para la instalación de ascensores en fachadas de edificios residenciales existentes en ámbitos regulados por la Norma Zonal 5 cuando, actuándose sobre suelo privado, se respeten las separaciones a los linderos de las fincas colindantes.

Segundo.- Aún incumpliendo las separaciones mínimas a los linderos se podrán conceder licencias siempre que existan acuerdos con los colindantes afectados o mediante la previa tramitación de un estudio de detalle en el que se acredite la ausencia de daños a terceros.

La aplicación y eficacia de este acuerdo cesará en el momento en el que se apruebe y entre en vigor la normativa de carácter general que actualmente se encuentra en fase de estudio y que estará constituida por una Ordenanza Reguladora de la Instalación de Ascensores en Edificios existentes de carácter residencial, tal y como se dispone en el acuerdo adoptado por esta Comisión en el primer punto de la Ampliación del Orden del Día de la sesión celebrada el día 1.03.2006."

5. El número de ascensores a instalar se determinará en función del número previsto de usuarios y del de plantas servidas. En el caso de que el número de estas plantas sea igual o superior a ocho (8) se instalarán, al menos, dos ascensores.

6. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera. A estos efectos se considerarán zonas comunes de circulación los garajes y los pasillos de servicio a locales comunitarios, de instalaciones, trasteros o archivos.

7. En todo caso deberán cumplirse las disposiciones de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid (C.M.) y demás normativa sectorial aplicable.[548] [549]

Sección Tercera. Dotación de servicio de aparcamiento

Artículo 6.8.14 Dotación de servicio de aparcamiento (N-2)

1. Las edificaciones dispondrán del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. Esta dotación contemplará la correspondiente a espacios no edificados destinados al desarrollo de una actividad.

2. La dotación de servicio de aparcamiento se determinará en función del uso al que se destinen los edificios, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsible de usuarios, de acuerdo con los criterios establecidos en estas Normas. Esta dotación contemplará la correspondiente a espacios no edificados destinados al desarrollo de la actividad.

3. Su régimen se regula en el Capítulo 7.5 uso de garaje-aparcamiento.

---

[548] Acuerdo de la CSPG nº 95, de 10.02.1999. Interpretación de los artículos 6.8.13 y 7.3.4.2d) de las NNUU: accesibilidad y condiciones de trasteros:

1º En el cálculo de la diferencia de altura a salvar entre cotas de piso para la obligación de dotar al edificio de ascensor no se incluirán las plantas bajo rasante o bajo cubierta destinadas exclusivamente a trasteros.

2º En aplicación de la Ley de promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid (Ley 8/1993) no es necesario que las zonas destinadas a trasteros en vivienda colectiva cuenten con un itinerario practicable que los una con las viviendas a las que se asocian, ya que dichas zonas son dependencias de uso privativo, y no comunitario.

[549] Véase la Ley de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid, Ley 8/1993, de 22 de junio, el Decreto 138/1998, de 23 de julio, que modifica determinadas condiciones técnicas de la Ley citada y el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, que aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

CAPÍTULO 6.9. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS[550] [551] [552]

Artículo 6.9.1 Definición (N-1)

Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que las componen, así como a prevenir daños personales y materiales originados por incendios, descargas atmosféricas o caídas.

Artículo 6.9.2 Ámbito de aplicación (N-2)

Las condiciones que se señalan en el presente Capítulo son de aplicación, con las excepciones contempladas en las presentes Normas, a todas las obras, a excepción de las de consolidación y conservación. Cumplirán la legislación supramunicipal vigente en la materia.

Sección Primera. Condiciones de acceso a las edificaciones[553]

Artículo 6.9.3 Accesos a las edificaciones (N-2)[554]

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

2. Los accesos a las edificaciones deberán cumplir con la Ley sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid (CM), así como con las demás disposiciones municipales o supramunicipales vigentes sobre esta materia.[555]

---

[550] Téngase en cuenta lo dispuesto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de la Edificación.

[551] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

[552] Véase la Instrucción 4/2011, de 12.05.2011, de la Coordinadora General de Urbanismo relativa a los criterios a adoptar en relación con la aplicación del Documento Básico DB-SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad" de Código Técnico de la Edificación. BOAM 26.05.2011 nº 6440. Se transcribe completa, a efectos informativos, al final de estas Normas Urbanísticas.

[553] Véase artículo 3.1 a) a2) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de la Edificación.

[554] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

[555] 1) Se trata de la Ley de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid, Ley 8/1993, de 22 de junio, desarrollada por el Decreto 138/1998 de 23 de julio y el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, que aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

2) Acuerdo de la CSPG nº 27, de 12.03.1998: Acceso rodado a través de espacios libres:

A través de espacios libres, tales como áreas estanciales y zonas verdes, se podrán establecer, justificadamente, accesos a los edificios para vehículos de servicio, conforme a las disposiciones municipales o supramunicipales vigentes sobre esta materia.

3) Acuerdo de la CSPG nº 172, de 14.12.2000. Accesos peatonales a edificios a través de zonas verdes públicas:

1º. Con carácter general, los edificios ubicados en parcelas colindantes con espacios calificados por el Plan General como zonas verdes podrán disponer de accesos peatonales a través de las mismas, sin perjuicio de las condiciones que pudieran determinar, en su caso, los servicios municipales competentes.

3. Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con este uso principal.

Artículo 6.9.4 Señalización en los edificios (N-2)

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para personas discapacitadas y de movilidad reducida, señalamiento de peldañeado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales, antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local así como de revisión en cualquier momento.

Artículo 6.9.5 Puerta de acceso (N-2)

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura libre, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros.

2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Artículo 6.9.6 Circulación interior (N-2)[556][557]

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación los portales, rellanos, escaleras,

---

2º. En el caso de espacios calificados como zonas verdes que estén incluidos en el Catálogo de Parques y Jardines de Interés, la realización de accesos peatonales a los edificios y parcelas colindantes a través de dichos espacios quedará sometida a las condiciones específicas derivadas de su propia catalogación.

[556] Acuerdo de la CSPG nº 218, de 24.06.2002. Interpretación del artículo 6.9.6. De las NNUU: ancho mínimo de pasillos distribuidores en el "proyecto de 36 viviendas y garajes Ciudad Pegaso", de la EMV.

1º La galería de acceso o corredor abierto a fachada, constituye un espacio de circulación interior del edificio, asimilable a un distribuidor, cuya configuración lineal impide la confluencia multilateral de accesos a viviendas o locales, habitual en los distribuidores convencionales, facilitando una circulación más fluida de las personas.

2º En atención a la circunstancia anteriormente expuesta, resultarán admisibles, en obras de nueva edificación, reducciones puntuales de la anchura que pudiera corresponder a la galería de acceso por aplicación del artículo 6.9.6.b) de las NNUU del Plan General, respetando la anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros, sin que ello suponga disminución de la superficie total de la galería de acceso.

3º La galería de acceso o corredor abierto a fachada deberá satisfacer, en todo caso, las exigencias que determine la legislación sobre Accesibilidad y la reglamentación sobre Prevención de Incendios.

[557] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.

b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán un ancho superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4); si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) centímetros.

c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública, debiendo en cualquier caso aplicarse la Ley sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

Artículo 6.9.7 Escaleras (N-2)[558]

1. Las escaleras cumplirán las condiciones siguientes:

a) La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de hasta cinco (5) plantas no podrá ser inferior a cien (100) centímetros. En edificios de más de cinco (5) plantas el ancho de la escalera será igual o superior a ciento treinta (130) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.

En edificios de uso residencial, las escaleras se regulan directamente por las condiciones específicas establecidas al efecto para dicho uso.

b) El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro y la anchura de éste será uniforme. La dimensión de los peldaños se ajustará a la fórmula 2t+h= 64. La altura de tabica (t) será igual o inferior a dieciocho con cincuenta (18,50) centímetros, y la anchura de huella (h) mayor o igual a veintisiete (27) centímetros.

La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros.

Las escaleras que aun no constituyendo camino de evacuación intercomuniquen dos sectores de incendio deberán realizarse de forma que no permitan la propagación de incendios a su través entre dichos sectores.

c) Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170) centímetros. Si existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinticinco (125) centímetros.

d) No se admiten escaleras de uso público sin luz natural, debiendo atenerse como mínimo a lo dispuesto por la Ordenanza de Prevención de Incendios del Ayuntamiento de Madrid en lo referente a ventilación. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a

[558] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

través de fachada interior o de patio de parcela, dispondrá como mínimo de un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado.

e) En edificios cuya altura de evacuación no sea superior a diez (10) metros, se admite la construcción de escaleras con luz y ventilación cenital, sujetas a las siguientes condiciones:

   i) Las escaleras constituirán sector de incendio, para el caso de que la altura de evacuación sea superior a seis metros y medio (6,5) realizado de acuerdo con lo que a tal efecto dispone la Ordenanza de Prevención de Incendios.

   ii) La superficie de iluminación del lucernario, será como mínimo de dos tercios (2/3) de la superficie en planta de la caja de escalera, debiendo tener asimismo una superficie practicable para ventilación, igual o superior a un (1) metro cuadrado por cada una de las plantas del edificio.

   iii) El hueco central libre de la escalera, tendrá un lado mínimo de cincuenta (50) centímetros y una superficie no inferior a un (1) metro cuadrado.

f) Podrán construirse escaleras sin cerramientos de fábrica, cuando la solución de acceso a los locales a que sirvan cuente con vestíbulos cortavientos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas.

2. Las condiciones reguladas en el apartado anterior no son aplicables a las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, que tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros, y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

3. Las escaleras de emergencia reunirán las condiciones que a tales efectos determina la Ordenanza de Prevención de Incendios.[559]

[559] Acuerdo de la CSPG nº 331, de 28.01.2009. Instalación de escaleras exteriores de evacuación para posibilitar la adecuación de edificios existentes a la normativa de seguridad en caso de incendio:

"En aplicación del criterio que deriva del apartado 3 del artículo 6.9.7 de las NNUU, con objeto de posibilitar la adecuación de edificios existentes a la normativa de seguridad en caso de incendio, podrá autorizarse la instalación de escaleras exteriores para la evacuación de dichos edificios en situaciones de emergencia, adosadas a las fachadas y, en caso necesario, voladas rebasando la alineación oficial.

En todo caso, la ubicación y diseño de dichas escaleras, que no tendrán la consideración de salientes o vuelos regulada en el artículo 6.6.19 de las NNUU, deberá minimizar su impacto urbanístico y cuando, agotadas otras posibilidades, el desembarque de las mismas se efectúe sobre vía o espacio público deberán disponer de un último tramo dotado de sistema basculante o desplegable, de fácil manejo, con la finalidad de no interferir la utilización pública consustancial a dichos espacios, liberando una altura mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros sobre la rasante de los mismos."

Sección Segunda. Condiciones de seguridad contra incendios en los edificios[560][561]

Artículo 6.9.8 Condiciones de diseño del entorno de los edificios. Accesibilidad a las edificaciones (N-2)

1. Todos los edificios de nueva edificación, reunirán las condiciones de accesibilidad y seguridad frente a incendios que determina la Ordenanza de Prevención de Incendios, así como las disposiciones municipales y supramunicipales vigentes a tales efectos.

2. Las rampas de acceso a los garajes-aparcamientos, podrán servir de acceso a los vehículos de extinción de incendios, siempre que el tramo considerado a estos efectos no tenga una pendiente superior al diez por ciento (10%).

Artículo 6.9.9 Otras condiciones de prevención de incendios (N-2)

1. Los edificios y las actividades deberán cumplir las condiciones que señalan las normativas supramunicipal y municipal vigentes en materia de prevención de incendios.

2. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Sección Tercera. Condiciones de seguridad contra descargas atmosféricas

Artículo 6.9.10 Instalación de pararrayos (N-2)[562]

1. Dispondrán de un sistema exterior de captación y derivación a tierra de descargas atmosféricas todos los edificios que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

    a) Su altura total es superior a cuarenta y tres (43) metros.

    b) El número de plantas sobre rasante es superior a doce (12).

    c) En su interior se fabrican, manipulan o almacenan productos radiactivos, explosivos, tóxicos o fácilmente inflamables.

    d) Su índice de riesgo, en función de las características del edificio y de su entorno y de acuerdo con los criterios contenidos en la Norma NTE-IPP, es superior a veintisiete (27) unidades.[563]

---

[560] Téngase en cuenta el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, aprobado por el Decreto 31/2003 de 13 de marzo, derogado por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de 15.06.2006. Para conocer los términos de su entrada en vigor en la actualidad, consúltese la nota siguiente. El RD 786/2001 de 6 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales fue declarado nulo por Sentencia del TS de 27.10.2003. Véase la Orden (estatal) de 13.01.1988 que regula la Instrucción Técnica Complementaria MI BT 026 del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión: prescripciones particulares para instalación de locales con riesgo de incendio o explosión.

[561] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

[562] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

2. Quedarán eximidos de la obligación de disponer de pararrayos aquellos edificios en los que, a juicio de los servicios competentes, no sea conveniente su instalación.

Sección Cuarta. Condiciones de seguridad contra caídas[564]

Artículo 6.9.11 Prevención de caídas (N-2)

1. Todas las escaleras estarán dotadas de, al menos, un pasamanos situado a noventa (90) centímetros de altura. Las escaleras de anchura igual o superior a ciento veinte (120) centímetros dispondrán de pasamanos a ambos lados. Para anchuras iguales o superiores a doscientos cuarenta (240) centímetros se colocarán pasamanos intermedios en la directriz del tramo.

2. Las huellas de las escaleras serán de material no deslizante.

3. La existencia de escalones aislados en zonas de circulación se señalizará adecuadamente.

4. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros.

5. Los huecos de los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltes del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros; para alturas sobre suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepechos y barandillas serán, respectivamente, de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Con los mismos criterios se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

6. El diseño de las barandillas, antepechos y otros elementos de protección similares garantizará la seguridad de las personas contra caídas.

[563] Ténganse en cuenta los Reales Decretos 1428/1986, de 13 de junio y 903/1987, de 10 de julio sobre prohibición de instalación de los radiactivos y legalización o retirada de los ya instalados.

[564] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

CAPÍTULO 6.10. CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 6.10.1 Definición (N-1)

Son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

Artículo 6.10.2 Aplicación (N-2)

Son de aplicación a toda actuación sujeta a licencia municipal.[565] El Ayuntamiento en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas además de en las presentes condiciones generales, en las normas zonales, así como en las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente.

En cualquier caso la aplicación de las condiciones reguladas en el presente Capítulo, en edificios sometidos a algún tipo de protección requerirán informe favorable de la CIPHAN.

Artículo 6.10.3 Salvaguarda de la estética urbana (N-2)

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad en el marco de la aplicación de las determinaciones y Normas Urbanísticas del presente Plan General.

3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán tener en cuenta en su diseño y composición las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, y en su caso podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen.[566]

---

[565] Cfr. artículos 151 y ss. Ley 9/2001.

[566] Acuerdo de la CSPG nº 219, de 24.06.2002. Aplicación de los artículos 1.1.5 y 6.10.3 de las NNUU: posibilidad de reducir la altura máxima de cornisa por motivos estéticos en el solar situado en la Plaza de Tarifa nº 1:

La determinación de la "altura de cornisa" de la Norma Zonal 4 es un parámetro numérico objetivo que no puede condicionarse, salvo que se aprecien las circunstancias excepcionales que justifiquen recurrir a lo establecido en el artículo 6.10.3 de las NNUU del Plan General, supuesto que no se aprecia en el caso concreto de la consulta formulada.

Artículo 6.10.4 Protección de los ambientes urbanos (N-2)[567]

Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que determine la norma zonal, o la ordenanza particular del planeamiento correspondiente.

Artículo 6.10.5 Fachadas exteriores (N-2)

1. Cuando la obra afecte a la fachada de una edificación y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a éstas, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición tales como cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

Artículo 6.10.6 Modificación de fachadas (N-2)

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto de edificación adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Se podrá autorizar el acristalamiento de terrazas existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados, podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su coste en las licencias correspondientes.

   En ningún caso podrán cerrarse zonas de terrazas que no estén actualmente cubiertas. El acristalamiento será siempre con superficies verticales.

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas al objeto de ajustarlas a una solución de proyecto unitario.[568]

---

[567] La Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid en su artículo 20 introduce la prohibición de los grafitos y pintadas en la vía pública, si bien con carácter excepcional, los Municipios podrán ceder espacios públicos para esta actividad en los términos que establece el precepto citado.

[568] Acuerdo de la CSPG nº 205, de 20.12.2001. Recomendación del defensor del pueblo sobre la posibilidad de modificar el artículo 6.10.6 apartados 2 y 3 de las NNUU: cerramientos de terraza:

1º. La incidencia progresiva en el paisaje urbano del cerramiento acristalado de terrazas requiere la definición de unas directrices de actuación por la Comisión de Estética Urbana cuya creación se contempla en la Disposición Adicional Tercera de la Ordenanza de Protección del Paisaje Urbano a quien deberá someterse este asunto.

2º. No obstante con carácter transitorio las referencias a "proyecto de diseño conjunto de la fachada" y "proyecto unitario" contempladas respectivamente en los apartados 2 y 3 del artículo 6.10.6 de las NNUU al regular el cerramiento acristalado de terrazas deben interpretarse en el sentido de que con ellos se trata de proyectar la conformación futura de la fachada de tal modo que los distintos cerramientos que se vayan realizando o sustituyendo en la misma se acomoden a los referidos proyectos.

4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

Artículo 6.10.7 Soportales (N-2)

Si en una construcción se proyectan soportales, su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura superior o igual a la de la planta baja del edificio, según las condiciones del uso de la norma zonal, o de la ordenanza particular del planeamiento correspondiente.

Artículo 6.10.8 Instalaciones en la fachada (N-2)[569]

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma. No obstante, en edificios de uso exclusivo no residencial se podrá superar esta dimensión justificadamente por razones funcionales o compositivas.

2. La instalación de aparatos de aire acondicionado o de deflectores de salidas de humos de calderas individuales, visibles desde la vía pública, requerirá un estudio de conjunto para su integración en la fachada del edificio que deberá presentar la comunidad de propietarios o propietario del mismo. Estas instalaciones podrán sobresalir hasta un máximo de cuarenta y cinco (45) centímetros, siempre que se interpongan elementos no macizos que salvaguarden la integración estética de la fachada, tales como celosías, rejillas, etc., o se haya previsto su integración arquitectónica en el proyecto de nueva edificación

3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales, situados en fachadas, cumplirán las condiciones reguladas en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

4. Los conductos de ventilación, además del cumplimiento de la Normativa sectorial aplicable, cuando discurran por fachada se diseñarán de forma integrada en la composición y características de la fachada del edificio.

Artículo 6.10.9 Marquesinas (N-2)

1. Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:

    a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

    b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales. Excepcionalmente, en el caso de edificaciones existentes, en locales cuya longitud de fachada predomine sobre la longitud total de las fachadas en que se sitúa, podrá tenerse en cuenta esta circunstancia, y en su caso, eximirse de la necesidad de un proyecto unitario.

---

[569] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a trescientos cuarenta (340) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y, salvo el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de un (1) metro. La instalación de una marquesina no causará lesión al ambiente urbano ni al arbolado.

3. Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de diez (10) centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

Artículo 6.10.10 Portadas, escaparates, rejas y cierres metálicos (N-2)

La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros con ninguna clase de decoración o protección de los locales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor de setenta y cinco (75) centímetros no será permitido saliente alguno.

Artículo 6.10.11 Toldos (N-2)

1. Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación oficial, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros y respetando en todo caso el arbolado existente. Los toldos fijos cumplirán las condiciones del art. 6.10.9, apartado 2.

2. Los tejadillos y cubretoldos tendrán la consideración de accesorios de los toldos y su saliente máximo será de treinta y cinco (35) centímetros.

Artículo 6.10.12 Muestras (N-2)

1. Son los anuncios paralelos al plano de fachada. Tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

    a) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de anchura inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de veinticinco (25) centímetros de lado y dos (2) milímetros de grueso, podrán situarse en las jambas. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de las mismas.

    b) Las muestras colocadas en plantas de piso de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada uno, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

c) En edificio exclusivo de uso no residencial, podrán colocarse anuncios opacos como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada, con una altura no superior al décimo (1/10) de la que tenga dicha fachada, sin exceder de dos (2) metros, y siempre que esté ejecutada con letra suelta.

   En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

d) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de diez (10) metros del anuncio o veinte (20) metros si lo tuviera enfrente.

e) Los anuncios luminosos en coronación de edificios cumplirán las condiciones que fija la Ordenanza Reguladora de Publicidad Exterior.

f) La publicidad en paredes medianeras cumplirá con las determinaciones que fija la Ordenanza Reguladora de Publicidad Exterior a tal efecto.

Artículo 6.10.13 Banderines (N-2)

1. Son los anuncios normales al plano de fachada. Estarán situados, en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos veinticinco (225) centímetros, con un saliente máximo igual al fijado para los balcones en el art. 6.6.19. Su dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros. Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual a su espesor. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

2. En zonas de edificación no residencial se permitirán los banderines verticales con altura superior a noventa (90) centímetros, con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas en el art. 6.10.9.

3. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de veinte (20) metros del anuncio.

Artículo 6.10.14 Publicidad en carreteras (N-2)[570]

1. En aplicación de la legislación sectorial vigente, se prohíbe toda publicidad exterior en el ámbito del suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable no programado.

2. Exclusivamente se autorizarán los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:

    a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones de los artículos anteriores.

    b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y colocados en el mismo.

    c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a mil (1.000) metros del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.

    d) La superficie máxima de los carteles será de ciento cincuenta (150) decímetros cuadrados, y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, anclados al terreno y situados a más de diez (10) metros del borde exterior de la explanación de la carretera. Sólo podrán situarse en la zona de servidumbre de la vía, fuera de la zona de dominio público.

Artículo 6.10.15 Otros elementos de publicidad exterior (N-2)

1. Cumplirán las determinaciones de la Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior.

2. El Ayuntamiento en el plazo de un (1) año desde la entrada en vigor del Plan General, adaptará la Ordenanza Reguladora de Publicidad Exterior a las presentes Normas, y en particular al régimen normativo instituido para edificios sometidos a protección individualizada o incluidos en conjuntos histórico-artísticos. En tanto no se produzca dicha adaptación cualquier licencia de publicidad exterior en edificios sometidos a cualquier tipo de protección deberá ser informada por la CIPHAN, regulada en el Capítulo 4.11.[571]

Artículo 6.10.16 Medianeras (N-2)

1. Cuando fuera admisible el retranqueo de las construcciones respecto de la alineación oficial, las medianeras que queden al descubierto se tratarán como la fachada y se decorarán con los mismos materiales y características de las fachadas existentes, o con otros de suficiente calidad.

---

[570] Véase artículo 24 de la Ley estatal 25/1988 de Carreteras y artículos 31, 34 y 45 de la Ley 3/1991, de 7 de marzo de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

[571] Sobre la prohibición de publicidad, cables, antenas y conducciones aparentes en las fachadas y cubiertas de los bienes inmuebles o bienes integrantes de un Conjunto histórico o yacimientos de una zona arqueológica declarados de interés cultural, véase artículo 24.5 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

2. En todo caso, los lienzos medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

3. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

4. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 6.10.17 Cerramientos (N-2)[572]

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

    a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

    b) Por medio de cerramientos, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.

    c) Aquellos edificios que por su uso o características del entorno requieran especiales medidas de seguridad o ambientales, podrán ajustar el cerramiento a sus necesidades con autorización del Organismo Municipal competente.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

---

[572] Acuerdo de la CSPG nº 256, de 22.06.2004. Implantación de pantallas acústicas:

1º.-Las NNUU del Plan General, por medio de su artículo 6.10.17, admiten la implantación de pantallas acústicas con el objeto de rebajar el nivel sonoro ambiental, previa justificación de sus dimensiones y naturaleza del material empleado mediante el correspondiente estudio técnico, de su necesidad por las condiciones acústicas ambientales anteriores y las previstas con posterioridad a la implantación de las pantallas.

2º.-.La licencia urbanística para la implantación de las pantallas acústicas será tramitada por el órgano competente para la tramitación de la licencia de obras, siendo exigible el informe, previo a la resolución de dicha licencia, de la dependencia correspondiente de la Concejalía de Gobierno de Medio Ambiente y Servicios a la Ciudad, que verificará los valores ambientales, la eficacia del sistema y las dimensiones de las pantallas.

Artículo 6.10.18 Protección del arbolado (N-2)[573]

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, ni esté catalogado deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio, salvo condiciones específicas reguladas en la norma zonal o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente, será preceptiva la plantación de especies vegetales preferentemente arbóreas.

4. Los patios o espacios libres existentes, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro. En su caso se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente.

6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiese dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

7. Las condiciones de diseño y mantenimiento de la clase zonas verdes se regulan por las Ordenanzas Municipales específicas, por las condiciones de implantación de nuevas zonas verdes y de protección de los elementos existentes. En todo caso se estará a lo determinado en el Título 4 de estas Normas, y en el libro 4 de la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente.

Artículo 6.10.19 Consideración del entorno (N-2)[574]

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

---

[573] Téngase en cuenta la Ley de 8/2005, de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de Madrid desarrollada por la Orden 3382/2007, de 31 de diciembre que establece las bases reguladoras de subvenciones a Entidades Locales para el establecimiento y la adecuación de los planes de conservación de arbolado urbano y del inventario de arbolado urbano.

[574] Este planteamiento, en relación con el patrimonio histórico, en los artículos 4 y 24 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

2. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión de la población de la zona.

3. El Ayuntamiento podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

4. El Ayuntamiento podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.

Artículo 6.10.20 Acondicionamiento en superficie de los espacios libres privados (N-2)[575] [576]

1. Salvo determinación en contra de las condiciones particulares del uso a que se destinen, o en las normas zonales, u ordenanzas particulares de las Áreas de Planeamiento Incorporado o Específico, los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante, deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. La construcción de estos garantizará la plantación y mantenimiento de espacios vegetales, a cuyos efectos, en caso de existir edificación subterránea bajo los mismos, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de sesenta (60) centímetros, situando la terminación de dicha capa dentro del límite de los ciento cincuenta (150) centímetros señalado para plantas bajo rasante.

2. El resto de los espacios no ajardinados podrá ocuparse por aparcamientos de vehículos, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. Los cierres laterales de instalaciones deportivas descubiertas no sobresaldrán respecto a la rasante del terreno una altura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros con cerramiento opaco, salvo en la zona correspondiente a retranqueo o separación mínima a linderos, donde no superarán la cota de

---

[575] 1) Acuerdo de la CSPG nº 129, de 2.03.2000. Interpretación del artículo 6.10.20, apartados 1 y 2: aplicación a una parcela regulada por Norma Zonal 9.5° en la que se propone la implantación de un uso autorizable terciario comercial en la categoría de mediano comercio:

1°. La implantación de un uso autorizable en una parcela podrá incorporar, justificadamente, el señalamiento de unas condiciones específicas de acondicionamiento en superficie de los espacios libres de la parcela, diferentes a las establecidas con carácter general en el artículo 6.10.20 de las NNUU.

2°. En consecuencia, mediante la formulación del Plan Especial para el Control Urbanístico Ambiental de Usos, previsto a estos efectos en el artículo 5.2.7 de las NNUU, se podrá determinar, en su caso, la proporción superficial de los espacios libres de la parcela susceptible de ser destinada a aparcamiento en superficie, y condiciones específicas de diseño tales como la plantación de arbolado y el tratamiento superficial.

2) Acuerdo de la CSPG nº 347, de 26.04.2012, que anula y sustituye al 326 de 12.11.2008

"1. Dejar sin efecto el Acuerdo nº 326 de la Comisión de Seguimiento del Plan General adoptado en su sesión de 12 de noviembre de 2008.

2. No existiendo limitación normativa explícita que impida el sombreamiento de las plazas de garaje situadas en los espacios libres de parcela admitidas en las condiciones del artículo 6.10.20 de las Normas Urbanísticas, ni que estos elementos puedan estar constituidos por paneles solares fotovoltaicos, se deberá proceder a redactar un Plan Especial que establezca las condiciones a las que habrán de someterse estas instalaciones. Este plan habrá de considerar específicamente el alcance de su implantación en parcelas de uso cualificado residencial, valorando la posibilidad de no ser admisible. En tanto se aprueba este instrumento urbanístico, se dictará una instrucción para resolver las solicitudes que se presenten a trámite."

[576] Véase la Instrucción 4/2013, de 07.11.2013, referida a los Criterios de Actuación en Sede Administrativa para la Tramitación de Licencias Urbanísticas de terrazas en suelo privado. BOAM 17.12.2013 nº 7069. Se transcribe completa, a efectos informativos, al final de estas Normas Urbanísticas.

coronación de los muros de cerramiento de la parcela. Los cerramientos de instalaciones deportivas podrán tener mayor altura en parcelas deprimidas respecto a la rasante de la calle, siempre que no sobrepasen la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela.[577]

3. No obstante, cuando, justificadamente, por las condiciones dimensionales de la parcela, para poder resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio bajo rasante, sea necesario ocupar los espacios libres para resolver su accesibilidad, podrá eximirse de la obligatoriedad del ajardinamiento de dichos espacios.

Artículo 6.10.21 Tratamiento de espacios libres (N-2)

1. En las áreas de suelo urbano consolidado podrán redactarse planes especiales para la mejora de la calidad ambiental que determinarán las condiciones y tratamiento de los espacios libres.[578]

2. El Ayuntamiento desarrollará en el plazo de un año una Ordenanza Reguladora para la utilización de los espacios libres privados.

[577] Acuerdo de la CSPG nº 187, de 26.07.2001.Altura de coronación y separación a linderos de cerramientos acristalados de pistas deportivas de Padel:

1º Las zonas de retranqueo o separación mínima a linderos constituyen una transición gradual entre espacios libres de diferentes titularidades que podría resultar afectada negativamente en el caso de que los "cierres laterales de instalaciones deportivas descubiertas" ubicados en estas zonas superasen "la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela" (artículo 6.10.20.2 de las NNUU).

2º En consecuencia los cierres laterales de las instalaciones deportivas descubiertas ubicados en zonas de retranqueo o separación mínima a linderos aunque estén realizados mediante paredes acristaladas no podrán superar la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela.

[578] Cfr. artículo 50.1., apartados c) y d), Ley 9/2001.

TÍTULO 7. RÉGIMEN DE LOS USOS

CAPÍTULO 7.1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 7.1.1 Objeto (N-1)

1. El presente Título tiene por objeto la clasificación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los mismos según el destino urbanístico de los suelos.[579]

2. El régimen de los usos contemplado en este Título alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos que forman parte del término municipal.

   La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

   a) En el suelo urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas que lo integran,[580] según las condiciones específicas contenidas en las presentes Normas, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento que a tal efecto se formulen, Áreas de Planeamiento Remitido, se contienen en los planeamientos incorporados, Áreas de Planeamiento Incorporado, o en los específicos que se resuelven integradamente en el Plan General, Áreas de Planeamiento Específico, en cuyo caso la asignación pormenorizada se contendrá en éstos.

   b) En el suelo urbanizable programado,[581] con carácter global para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los planes parciales[582] que para su desarrollo se formulen.

   c) En el suelo urbanizable no programado,[583] se señalan exclusivamente los usos que resulten incompatibles con la estructura general de la ordenación y con los asignados para las restantes clases de suelo, indicándose, en su caso, los usos globales preferentes para distintas zonas, susceptibles de ser adaptados en los correspondientes programas de desarrollo de actuaciones urbanísticas ulteriores.

   d) En el suelo no urbanizable, el Plan General establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos de esta clase de suelo.[584]

---

[579] Cfr. artículo 38 Ley 9/2001.

[580] Cfr. artículo 42.6.a) y e) Ley 9/2001, que impone al PGOU el establecimiento como determinación estructurante, del uso global y el coeficiente de edificabilidad del suelo urbano, pudiendo establecer como ordenación pormenorizada los usos concretos, sin perjuicio de que se remite su concreción al planeamiento de desarrollo.

[581] Cfr. artículo 42.5.c) Ley 9/2001, que impone al PGOU el establecimiento con el carácter de determinación estructurante del uso global de cada sector del suelo urbanizable sectorizado

[582] Cfr. artículo 48.1.c) Ley 9/2001.

[583] Cfr. artículos 42.4.c) y 45.2.b) Ley 9/2001.

[584] Cfr. artículo 42.2 Ley 9/2001.

Artículo 7.1.2 Aplicación (N-2)[585]

1. Las condiciones generales o particulares de los usos serán de aplicación: a las áreas reguladas por una norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece desde el Plan General, a las áreas de planeamiento incorporado y de desarrollo del Plan General pudiendo contener estas últimas determinaciones que no desvirtúen los preceptos regulados en el presente Título.

2. Serán de aplicación las condiciones establecidas en la Ley 8/1993 de la Comunidad de Madrid, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

3. Las condiciones generales o particulares de los usos no serán de aplicación a los usos existentes salvo que se hagan obras que afectasen a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios, en las que, por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.[586]

4. En todo caso se deberá cumplir con las exigencias de la normativa sectorial que les fuera de aplicación, y en particular las establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, que deberán ser verificadas por los organismos competentes en el momento oportuno.

Artículo 7.1.3 Actividades permisibles (N-2)

Solamente podrán instalarse en las diferentes clases de suelo las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

Artículo 7.1.4 Diferentes usos en un mismo edificio (N-2)[587]

1. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.[588]

---

[585] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

[586] Acuerdo de la CSPG nº 155, de 1.06.2000. Interpretación del artículo 7.1.2.3: superficie máxima destinable a usos compatibles o autorizables:

Al amparo de lo establecido en el artículo 7.1.2.3 de las NNUU, se interpreta que los usos existentes que no reúnan las condiciones establecidas por el Plan General para los usos compatibles o autorizables no se tendrán en cuenta a efectos del cómputo de la superficie máxima destinable a los nuevos usos compatibles o autorizables que se pretendan implantar en un edificio o conjunto edificatorio.

[587] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

[588] Acuerdo de la CSPG nº 15, de 12.02.1998. Aparente contradicción entre los artículo 7.1.4.1 y 7.2.8.2b ii, de las NNUU, al regular los accesos de locales con usos complementarios:

1º Cuando la implantación o cambio de uso de actividad vaya asociada a obras de nueva edificación o reestructuración general, o a obras en las que por su nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento, su acceso se resolverá con independencia del resto de los usos de distinta naturaleza ubicados en el edificio.

Esta determinación de carácter general, es independiente de la localización de los usos. El artículo 7.2.8 hace mención a las plantas bajas, primera e inferior a la baja, como localizaciones preferentes que podrán fijar las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo para los usos complementarios.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

3. Cuando en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes se establezca, para usos situados en dos plantas contiguas, su necesaria conexión, se entenderá que ésta se resuelve siempre que estén comunicadas directamente entre sí mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por la normativa aplicable.

4. Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asociados, en situaciones de plantas inferiores a la baja, primera y plantas de piso, para su admisión, ya sea, como nueva implantación o cambio de uso, clase, categoría, o tipo, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior o estarán unidos a locales de uso distinto al residencial situados en planta baja. En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos ni de comercio sobre viviendas.

   Las clases de uso de oficinas y de otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas en situaciones de plantas inferiores a la baja, baja y primera, podrán utilizar el mismo acceso de los edificios residenciales donde se ubiquen.

La diferenciación de los usos por su distinta naturaleza no es otra que la clasificación que establece el artículo 7.2.2, Residencial, Industrial, garaje-aparcamiento, Servicios Terciarios y Uso Dotacional.

2º Cuando la implantación o cambio de uso o actividad no vaya asociado a obras de nueva edificación o reestructuración general, las NNUU añaden además a este supuesto el cambio de clase, categoría o tipo del uso, se pueden diferenciar los siguientes supuestos:

a) En planta baja no se exige el acceso independiente, en función de lo dispuesto en los artículos 7.1.4-4 y 7.2.8-2b.ii NNUU analizados, para cualquiera de los usos admitidos en el régimen de usos complementarios.

b) En plantas inferior a la baja y primera, no se exige acceso independiente para las clases de usos de oficinas y otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas.

c) En plantas inferior a la baja y primera, se exige acceso independiente para los usos complementarios no incluidos en las clases de usos de oficinas y otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas. En el caso de uso terciario esta exigencia afecta a las siguientes clases: hospedaje, comercial, terciario recreativo, otros servicios terciarios, en las categorías diferentes de atención sanitaria a las personas, como podrían ser el uso educativo no reglado (academias), atención sanitaria a los animales (clínicas veterinarias)…

d) En planta de pisos, se exige acceso independiente para todos los usos complementarios.

e) La condición de acceso independiente desde el exterior se considera satisfecha, sustitutoriamente, cuando los locales están unidos a otros locales de uso distinto al residencial situados en planta baja.

3º Por tanto, no se aprecian determinaciones de naturaleza contradictoria entre los artículos 7.1.4-1 y 7.2.8-2b ii, sino diferentes interrelaciones entre factores urbanísticos determinantes en la regulación de la condición de acceso a usos complementarios.

CAPÍTULO 7.2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

Sección Primera. Sistema de clasificaciones

Artículo 7.2.1 Clasificación (N-1)

1. Sin perjuicio de otras clasificaciones específicas en las condiciones particulares de los usos, éstos con carácter general se clasifican en función de su:

    a) Naturaleza

    b) Régimen de interrelación

    c) Consideración en el cálculo del aprovechamiento tipo

    d) Grado de pormenorización

    e) Incidencia en la caracterización de un edificio o grado de ocupación en el mismo.

Artículo 7.2.2 Clasificación de los usos según su naturaleza (N-1)

1. Se corresponde con la función intrínseca de los usos, determinante fundamental del destino urbanístico de los suelos. Se clasifican en:

    a) Uso residencial

    b) Uso industrial

    c) Uso de garaje-aparcamiento

    d) Uso de servicios terciarios

    e) Uso dotacional

2. Cada uno de los usos urbanísticos clasificados según lo señalado en el número precedente queda sujeto a las condiciones particulares que para las mismas se establecen en los Capítulos 7.3 y sucesivos del presente Título.

3. El uso dotacional se desglosa en uso dotacional de servicios colectivos,[589] [590] uso dotacional de servicios infraestructurales, uso dotacional para la vía pública y uso dotacional para el transporte.

---

[589] Acuerdo de la CSPG nº 199, de 22.11.2001. Clasificación del uso correspondiente a la actividad de sede o domicilio social de un grupo político y su aplicación al solar situado en la plaza de Cronos nº 4 regulado por la Norma Zonal 9, grado 4º, nivel a):

1º. Los partidos políticos desarrollan una actividad pública de trascendencia constitucional para la organización y funcionamiento del Estado, lo que los singulariza dentro del conjunto de asociaciones privadas. Tomando como referencia esta condición, cabe entender que la "actividad de sede o domicilio social de un grupo político" es encuadrable en el Uso Dotacional de Servicios Colectivos, por cuanto participa de las funciones que caracterizan a este uso.

2º. En consecuencia, la ý actividad de sede o domicilio social de un grupo político ý podrá implantarse en las condiciones y situaciones que para el Uso Dotacional se establezcan en el régimen de usos compatibles de las diferentes Normas Zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos incorporados, específicos o remitidos.

Artículo 7.2.3 Clasificación de los usos según su régimen de interrelación (N-2)

1. Los usos, según el nivel de afección y consecuente caracterización de las diversas zonas en que se estructura el territorio ordenado por el Plan General, se clasifican en:[591]

    a) Usos cualificados

    b) Usos compatibles

    c) Usos autorizables

    d) Usos provisionales

    e) Usos prohibidos

2. Definición:

    a) Usos cualificados: Son aquellos que se corresponden directamente con el destino urbanístico de los suelos concretado en la calificación de los mismos por los instrumentos de Ordenación.

    De entre los usos cualificados y a los efectos del cálculo de aprovechamiento tipo se distingue el uso cualificado característico, como aquel que predomina entre los cualificados de un área de reparto, asignándose a su coeficiente de ponderación el valor de la unidad en el cálculo del aprovechamiento tipo.[592]

    b) Usos compatibles: Son aquellos usos supeditados a los cualificados, que, en unos casos, contribuyen a su correcto funcionamiento y, en otros, complementan colateralmente el conjunto de usos cualificados de los ámbitos de ordenación.

    Como usos no cualificados el Plan General los admite en las condiciones enunciadas en sus Normas y en las específicas de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes. A los efectos de pormenorización en el espacio se subdividen en:

        i) Usos asociados: Respecto a un determinado uso se consideran como asociados aquellos vinculados directamente al mismo y que contribuyen a su desarrollo, por lo que quedan integrados funcional y jurídicamente con aquél.

        ii) Usos complementarios: Son los que aportan una diversidad funcional a los ámbitos de ordenación, complementando el régimen de actividades.

---

[590] Acuerdo de la CSPG nº 227, de 5.12.2002. Encuadramiento de la actividad del instituto superior de estudios de seguridad de la Comunidad de Madrid. Carretera de Colmenar Viejo km. 13,800:

La acción formativa y hablitante para el desarrollo profesional de los policías locales y otros colectivos relacionados con la Seguridad y Protección Ciudadana, que desarrolla el Instituto Superior de Estudios de la Comunidad de Madrid, permite su consideración como uso dotacional de servicios colectivos, indistintamente, en la clase de equipamiento, categoría educativo, o en la clase de dotacional de servicios públicos, categoría de seguridad y protección ciudadana.

[591] Cfr. artículo 38.5 Ley 9/2001.

[592] Cfr. artículos 38 y 84 Ley 9/2001 respecto de la determinación del aprovechamiento unitario de reparto por referencia al uso global del área de reparto en el suelo urbanizable sectorizado, así como a la determinación del coeficiente de edificabilidad en cada área homogénea de suelo urbano por referencia al uso característico.

iii) Usos alternativos: Son usos directamente admitidos en un determinado ámbito de ordenación y que puntualmente pueden sustituir al uso cualificado.

c) Usos autorizables: Son usos que el Plan General prevé su posible implantación a través de un Plan Especial[593] que analizará su viabilidad en función de la incidencia urbanística en su ámbito de implantación. Dicho Plan incorporará los estudios sectoriales pertinentes adecuados a las características concretas del uso pretendido. El Plan Especial podrá extender su ámbito, a la totalidad del sector de actividad correspondiente, o a áreas de influencia de la actuación propuesta cuya delimitación deberá ser debidamente justificada.

El Plan Especial deberá evaluar los aspectos cuantitativos o cualitativos del uso pretendido para evitar la colisión con los usos cualificados de la zona, área o sector correspondiente y la tergiversación de las condiciones urbanísticas de sus ámbitos de influencia.

El Plan Especial en el supuesto de que el uso autorizable se encuadre en los contemplados en la Ordenanza de Calificación Ambiental incorporará la calificación derivada de la aplicación de dicha ordenanza.[594]

Desde el Plan General, se fijan condiciones básicas en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos específicos, que deberán ser respetadas en los respectivos Planes Especiales. Asimismo, los planeamientos de desarrollo deberán prever, justificadamente, condiciones básicas, cuantitativas y cualitativas encuadradas en los preceptos antes enunciados, y que, análogamente, deberán ser respetadas en los correspondientes Planes Especiales.

La condición de uso autorizable sólo es aplicable a los supuestos de nuevas implantaciones, cambios de uso o ampliación de su superficie. Por ello, los usos existentes que se corresponden con los admitidos como autorizables en una norma zonal u ordenanza particular del planeamiento aplicable, en situaciones coincidentes con las que presentan, pasarán a admitirse como compatibles con el carácter de complementarios o alternativos según ocupen, en la actualidad, parte o la totalidad del edificio.

Dentro de los usos autorizables se diferencian, por el régimen especial al que se someten, los denominados usos autorizables especiales, a implantar exclusivamente en parcelas calificadas como uso dotacional por el Plan General, y cuyas condiciones específicas se regulan en la Sección Segunda de este Capítulo.

d) Usos provisionales: De conformidad con el art. 136.1 del TRLS[595] se podrán autorizar usos y obras, con carácter provisional, siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento, que deberán demolerse cuando lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho

[593] Cfr. artículo 50 Ley 9/2001.

[594] En el supuesto de que el uso autorizable esté dentro de las actividades señaladas en los anexos de la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, deberá contar con declaración de impacto ambiental cuando se trate de actividades no incluidas en el Anexo 5 de competencia municipal, incluidas del Anexo 5, con el informe de evaluación ambiental de actividades emitido por el órgano ambiental del Ayuntamiento de Madrid. Téngase, asimismo, en cuenta la Ordenanza sobre Evaluación Ambiental y Actividades.

[595] La referencia debe entenderse realizada a los artículos 13.2.a) Ley 8/2007 y 20.2.b) y 23 Ley 9/2001.

a indemnización. La autorización, con las condiciones señaladas, se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

e) Usos prohibidos: Son usos no admitidos de forma expresa desde el Plan General o desde las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo. Los usos existentes podrán mantenerse en las condiciones reguladas en el Capítulo 2.3.

Artículo 7.2.4 Clasificación de los usos según su consideración en el cálculo del aprovechamiento tipo (N-1)

1. A los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo[596] se distinguen:

a) Uso cualificado característico: Es aquel que predomina entre los cualificados de un área de reparto, asignándose a su coeficiente de ponderación el valor de la unidad en el cálculo del aprovechamiento tipo.

b) Uso cualificado no característico: Es aquel para el que el Plan General destina expresamente una determinada zona del suelo urbano o urbanizable; prevé una intensidad de implantación inferior a la del uso característico del área de reparto en la que la misma se incluye, y asigna un valor relativo, o coeficiente de ponderación, inferior o superior a la unidad en el cálculo del aprovechamiento tipo del área de reparto, en función de las características de ésta y del municipio.

c) Uso no cualificado: Constituidos por el sistema de usos compatibles, autorizables, provisionales o prohibidos. No intervienen en el cálculo del aprovechamiento tipo de las áreas de reparto.

Artículo 7.2.5 Clasificación de los usos según su grado de pormenorización (N-2)

1. Los usos clasificados según su naturaleza se pormenorizan en función de la creciente acotación de su expresión funcional en:

a) Clases

b) Categorías

c) Tipos

Artículo 7.2.6 Clasificación de los diferentes usos según su incidencia en la caracterización de un edificio o grado de ocupación en el mismo (N-2)

1. En caso de la existencia simultánea de diversos usos en un edificio se dividen en:

a) Uso principal: Es aquel cuya superficie útil representa el mayor porcentaje respecto a la superficie útil total de los usos del edificio.

El uso de garaje-aparcamiento implantado en el edificio en función del régimen de compatibilidades aplicable no se tendrá en cuenta en dicho cómputo.

---

[596] Cfr. artículo 38 Ley 9/2001 referente al coeficiente de edificabilidad de las áreas homogéneas de suelo urbano y el aprovechamiento unitario del suelo urbanizable sectorizado, y a las reglas para su determinación.

b) Usos secundarios: Son aquellos que no reúnen la condición anterior.

Sección Segunda. Condiciones generales de los usos compatibles y autorizables

Artículo 7.2.7 Definición (N-2)

1. Son las condiciones a que han de someterse los usos compatibles admitidos en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes con competencia en dicha materia, si bien en dichas normas zonales u ordenanzas particulares se podrán imponer condiciones distintas en razón de las características específicas de los mismos. En el caso particular de los planeamientos de desarrollo tales condiciones deberán ser suficientemente justificadas.

2. Sobre estas condiciones generales operan asimismo las condiciones que en su caso se regulan en las condiciones particulares de los usos contempladas en este Título.

Artículo 7.2.8 Condiciones generales (N-1)[597][598]

1. Comunes: Salvo excepciones reguladas en esta sección en ningún caso la superficie total edificada del conjunto de los usos compatibles en un edificio, o conjunto edificatorio de una parcela podrá superar el cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, en dicho edificio

---

[597] Acuerdo de la CSPG nº 333 de fecha 18.05.2009, relativo a la posibilidad de implantar varios usos cualificados en una misma parcela:

"El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid no imposibilita la existencia de varios usos cualificados en una misma parcela.

La implantación de estos usos y su articulación podrá darse en cada instrumento de planeamiento correspondiente que lo prevea en función de las determinaciones de planeamiento de aplicación y de la clasificación del suelo, por tanto:

1. En parcelas y/o solares en suelo urbano consolidado, mediante el régimen urbanístico establecido por el propio Plan General o sus modificaciones.

2. En parcelas incluidas en ámbitos de planeamiento en suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable, mediante los instrumentos de planeamiento facultados legalmente para ello.

Todo ello en el marco establecido por el artículo 7.2.8 que fue interpretado en el Acuerdo 327 de la Comisión de Seguimiento del Plan General en sesión celebrada el 12 de noviembre de 2008, tema 327".

[598] Acuerdo de la CSPG nº 342 de fecha 12.12.2011, relativo a la implantación de usos compatibles en un edificio exclusivo con uso distinto al cualificado:

"1.- Cuando en un determinado ámbito se admita la sustitución del uso cualificado por un uso alternativo en edificio exclusivo, dicho uso alternativo se entenderá directamente admitido, pasando a sustituir a todos los efectos al uso cualificado, siendo por tanto, de aplicación al nuevo uso el régimen de usos asociados y complementarios admitidos por la ordenanza o normativa particular de aplicación en el ámbito considerado.

2.- Cuando en un determinado ámbito se admita la sustitución del uso cualificado por un uso autorizable en edifico exclusivo, el Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos, que normativamente se ha de aprobar para viabilizar dicha implantación, incluirá entre sus determinaciones el régimen de usos asociados y complementarios contemplados en la Norma Zonal o planeamiento urbanístico de aplicación al ámbito, pudiendo pormenorizar dichos usos en el marco de las funciones y contenido de dicho instrumento de planeamiento, que en ningún caso podrán superar los fijados por la ordenanza o normativa particular en el ámbito considerado para el uso cualificado."

o conjunto edificatorio salvo en parcelas dotacionales en las que no sobrepasarán el veinticinco por ciento (25%).[599]

No obstante, cuando en el régimen de usos compatibles de una norma zonal u ordenanza particular de los planeamientos específicos o de desarrollo, se admita un determinado uso como autorizable o alternativo, en edificio exclusivo, éste podrá sustituir al uso cualificado en las condiciones específicas que en su caso se articulen al efecto. En el supuesto de un uso autorizable, éste se someterá en cualquier caso a las condiciones que se deriven del Plan Especial correspondiente al que preceptivamente ha de someterse para su admisión. Por ello, en ambos casos dichos usos quedan excluidos de los límites anteriormente expresados.

2. De los distintos usos compatibles

a) Uso asociado: Su superficie edificada no podrá superar el 25 por 100 de la superficie edificada total del uso al que se asocia, pudiendo implantarse en las mismas situaciones previstas para éste.

En el caso de parcelas destinadas al uso dotacional deportivo, a efectos exclusivamente de la implantación de sus usos asociados, será de aplicación lo establecido en el artículo 7.9.8.2.[600]

El carácter de uso asociado deberá hacerse constar en la correspondiente licencia municipal, y cuando se implante sobre rasante en edificio exclusivo dicho carácter deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

b) Uso complementario: [601]Su superficie edificada será inferior o igual al cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio donde se ubica.

---

[599] 1) Acuerdo de la CSPG nº 327, de 12.11.2008. Régimen de usos compatibles de la zona R.C. Edificación en bloques abiertos del Plan Parcial del Sector UZP 1.03 "Ensanche de Vallecas":

"En las parcelas en las que se establezcan edificabilidades específicas para dos usos cualificados distintos, la limitación señalada en el artículo 7.2.8 de las NNUU, que impide superar el 50% de la edificabilidad con usos compatibles, obrará sobre la edificabilidad de cada uno de los usos cualificados de manera independiente.".

2) Acuerdo de la CSPG nº 82, de 17.12.1998. Interpretación del art. 7.2.8.1 de las NNUU en lo relativo a condiciones de los usos compatibles y autorizables:

Los usos autorizables, tras superar favorablemente la tramitación del Plan Especial que posibilita su implantación, se integran en el sistema de usos compatibles del edificio o conjunto edificatorio de la parcela correspondiente, adoptando el carácter de usos complementarios o alternativos según su desarrollo se extienda sobre parte o la totalidad de la superficie edificada.

En planeamientos de desarrollo, sus ordenanzas particulares deberán contemplar que la superficie edificada destinada a usos autorizables deberá acondicionarse a la superficie total edificada del conjunto de los usos compatibles de un edificio o conjunto edificatorio en una parcela, de forma tal que el sumatorio de los usos compatibles y autorizables no rebase los límites establecidos en el art. 7.2.8.1 de las NNUU.

[600] El segundo párrafo del epígrafe 2 a) del artículo 7.2.8 ha sido incorporado por el PE 00/310 (aprobación definitiva 27.06.2012 BOCM 09.08.2012)

[601] Acuerdo de la CSPG nº 340, de 12.12.2011. Implantación de usos complementarios en edificios existentes, susceptible de alcanzar la condición de edificio exclusivo.

"La implantación de usos complementarios en un edificio existente, regulado por norma zonal 3, grado 2º, podrá agotar la superficie edificada en planta baja y primera con destino a ellos, aunque ésta supere el límite del 50% de la superficie edificable establecido en el artículo 7.2.8.2.b) de las NNUU, pudiendo alcanzar en su caso, la condición de edificio exclusivo".

i) En las Normas Zonales o en los ámbitos sometidos a Ordenanzas Particulares de las Áreas de Planeamiento específico o de desarrollo del Plan General, en las que las condiciones de la edificación se regulen por parámetros formales, y las situaciones establecidas para la implantación de los usos complementarios permitan su ubicación en planta baja y primera, supongan la superación del porcentaje señalado, se permitirá agotar la edificabilidad en ambas plantas con destino a dichos usos.[602]

ii) La situación de los usos complementarios se determina en las Normas Zonales u ordenanzas particulares de las Áreas de Planeamiento Específico, y se fijará en las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo, considerándose como preferentes las localizaciones en planta baja, primera e inferior a la baja. En cualquier caso, cuando la implantación o cambio de uso o actividad vaya asociada a obras de nueva edificación o reestructuración general, o a obras en las que por su nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento, su acceso se resolverá con independencia del resto de los usos de distinta naturaleza ubicados en el edificio.[603]

c) Uso alternativo: Puede sustituir al uso cualificado y desarrollar la edificabilidad específica regulada, en su caso, para la implantación del uso alternativo.

En los APR o planeamientos de desarrollo deberá justificarse la regulación de los usos alternativos sin que en ningún caso su régimen distorsione las características generales del área o sector ordenado.

3. Uso autorizable: Su situación se determina en la Norma Zonal u ordenanzas particulares de las Áreas de Planeamiento Específico. En las Áreas de Planeamiento Remitido y planeamientos de desarrollo, sus ordenanzas particulares determinarán su situación, teniendo en cuenta en el primero de los casos las condiciones que en su caso figuren en su correspondiente ficha.

Para la implantación de este uso será preceptiva la previa aprobación del Plan Especial correspondiente.[604]

---

[602] Acuerdo de la CSPG nº 213, de 7.03.2002. Interpretación del articulo 7.2.8.2.b).i) de las NNUU: limite máximo de superficie destinable al conjunto de usos complementarios en un edificio existente:

En los edificios existentes situados en el ámbito de aplicación de la Norma Zonal 4 podrán implantarse usos complementarios en las situaciones determinadas por las condiciones de uso establecidas en dicha Norma Zonal es decir en planta inferior a la baja planta baja y planta primera aunque de ello se genere la condición de "edificio exclusivo".

[603] Véase la nota al artículo 7.1.4.4, sobre Acuerdo nº 15 de la CSPG.

[604] Acuerdo de la CSPG nº 82, del 17.12.1998. Interpretación del artículo 7.2.81 de las NNUU en lo relativo a condiciones de los usos compatibles y autorizables:

Los usos autorizables, tras superar favorablemente la tramitación del Plan Especial que posibilita su implantación, se integran en el sistema de usos compatibles del edificio o conjunto edificatorio de la parcela correspondiente, adoptando el carácter de usos complementarios o alternativos según su desarrollo se extienda sobre la parte o la totalidad de la superficie edificada.

En planeamientos de desarrollo, sus ordenanzas particulares deberán completar que la superficie edificada destinada a usos autorizables deberá acondicionarse a la superficie total edificada del conjunto de los usos compatibles y autorizables no rebase los límites establecidos en el artículo 7.2.8.1 de las NNUU.

a) Los usos autorizables especiales se regulan por las condiciones específicas que, en función del uso cualificado de la parcela dotacional en que se pretendan implantar, se articulan en el Capítulo 7.7 y siguientes.

   Dichas condiciones específicas se enmarcan a su vez en las generales siguientes:

   i) Se admiten exclusivamente en las parcelas calificadas por el Plan General como usos dotacionales, tanto públicos como privados en las condiciones reguladas para ellos.

      La implantación de estos usos no permitirá su segregación de la parcela dotacional. Para ello, en las licencias correspondientes se impondrán condiciones explícitas que lo garanticen, debiendo inscribirse a tal efecto en el registro de la propiedad.

   ii) No se desvirtuará ni se interferirá el correcto funcionamiento y seguridad de la actividad dotacional.

   iii) Por el carácter excepcional de este uso, previamente a la concesión de la preceptiva licencia deberá aprobarse el correspondiente Plan Especial.

   iv) En todo caso, la suma de las superficies edificadas del conjunto de los usos autorizables especiales no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie edificada, del uso dotacional calificado por el Plan General. La superficie de garaje-aparcamiento de tal carácter no se incluye en dicho cómputo.[605]

[605] Acuerdo de la CSPG nº 299, de 19.12.2006. Implantación de garaje-aparcamiento público, como uso autorizable en régimen especial, en parcelas calificadas con el uso dotacional de servicios públicos, en sus diversas clases:

"Las parcelas calificadas con el uso dotacional de servicios colectivos en sus distintas clases, son susceptibles de admitir la implantación de garaje-aparcamiento como uso autorizable en régimen especial, en las condiciones establecidas en los artículos 7.2.8.3 a) y 7.5.34.1 b) de las NNUU."

CAPÍTULO 7.3. USO RESIDENCIAL

Artículo 7.3.1 Definición y clases (N-1)

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

   a) Clase vivienda: Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

      Se distinguen dos categorías:

      i) Vivienda colectiva: Cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda.

      ii) Vivienda unifamiliar: Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

      No obstante, se constituye un régimen especial de vivienda unifamiliar por el que no se pierde tal condición, cuando, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose además las siguientes condiciones:

      - Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.

        El cumplimiento de este régimen se exigirá en el acto de concesión de la licencia de parcelación, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo previsto en el art. 307.4 de la Ley del Suelo.

      - El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación, por la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal, u ordenanza particular.

      - La superficie de la parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico o de desarrollo y en ningún caso inferior a cien (100) metros cuadrados.

      - La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde ésta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima

se establezca en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico o de desarrollo.

- Las superficies de las parcelas unifamiliares diferenciadas en los apartados precedentes, deberán tener una continuidad física y quedarán garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.

- La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar, será el resultado de aplicar los parámetros reguladores de cada uno de dichos conceptos a la superficie resultante de la suma de los espacios en que se ha diferenciado la parcela

- Las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos que contemplen este régimen, articularán, en su caso, condiciones adicionales.

b) Clase residencia comunitaria: La que está destinada al alojamiento estable de colectivos que no constituyan núcleos familiares, pero que les unen vínculos de carácter religioso, social o semejantes.

3. Según el régimen al que esté sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por las distintas Administraciones (Central, Autonómica y Municipal), se distinguen dos tipos:

a) Viviendas protegidas: Cuando gozan de algún tipo de protección pública, y están sujetas a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquélla.

b) Viviendas libres: Cuando carecen de cualquier tipo de protección pública.

Artículo 7.3.2 Aplicación (N-2)

1. Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación en obras de nueva edificación y de reestructuración general. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

2. Las viviendas protegidas estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que desde la correspondiente Administración las regule.

   En materia de protección pública de vivienda se estará a lo dispuesto en la Ley 6/1997 de 8 de enero de protección pública a la vivienda de la Comunidad de Madrid, y en particular a su disposición adicional única.

Sección Primera. Condiciones de las viviendas

Artículo 7.3.3 Vivienda exterior (N-2)[606] [607]

Todas las viviendas reunirán la condición de exterior, para lo cual deberán cumplir con las condiciones higiénicas y de seguridad siguientes:[608]

1. Higiénicas: Ocupar una fachada en una longitud superior a tres (3) metros, en la que exista al menos un hueco de una pieza habitable. Dicha pieza tendrá una superficie útil superior a doce (12) metros cuadrados, no incluyéndose la del mirador, si lo hubiese; en ella será posible

---

[606] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

[607] Acuerdo nº 329 de la CSPG de fecha 28.01.2009, relativo a la transformación de locales de planta baja a viviendas en edificios de vivienda colectiva. Perfeccionamiento del Acuerdo 246, adoptado en la sesión 40, de 17 de diciembre de 2003 (Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid de 2 de diciembre de 2004):

"1.- La transformación de locales de planta baja a vivienda es admisible cuando el régimen pormenorizado de usos aplicable a los mismos permita la implantación del uso residencial, sin menoscabo del cumplimiento de la dotación comercial y de las limitaciones de uso derivadas de la protección del patrimonio establecidas por el planeamiento vigente.

2.- En ámbitos en los que el número máximo de viviendas tenga carácter vinculante, derivado de la aplicación del artículo 3.2.7.7 de las Normas Urbanísticas o de otras determinaciones, la transformación de locales a viviendas deberá respetar dicho número máximo.

3.- En cualquier caso, el posible cambio de uso del local quedará condicionado al cumplimiento en la vivienda resultante de las siguientes premisas:

-. Se habrán de cumplir las condiciones de habitabilidad a que hace referencia la Sección Primera del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas "Uso residencial - Condiciones de las viviendas.", y el resto de normativa de aplicación.

-. Cuando la transformación solicitada implique la subdivisión de un local en varias viviendas, serán de aplicación, con independencia del tipo de obras a realizar, las condiciones establecidas en el Capítulo 7.5 de las Normas Urbanísticas relativas a la dotación de aparcamiento.

-. Conforme al artículo 6.10.3 de las Normas Urbanísticas (Salvaguarda de la estética urbana), la nueva composición y características de la fachada de planta baja deberá proyectarse de forma que la actuación sea coherente con las características de la fachada del mismo.

-. En el supuesto de que la vivienda se conecte con planta inferior a la planta baja, la superficie total de dicha planta sólo podrá destinarse a piezas no habitables y no computará en la superficie mínima de la vivienda a que hace referencia el artículo 7.3.4 de las Normas Urbanísticas".

[608] Acuerdo CSPG nº 246, de 17.12.2003. Transformación de locales de planta baja a viviendas en edificios de vivienda colectiva:

1º. Siempre que las NNUU del Plan General y el planeamiento específico lo admitan, se permitirá la transformación de locales de planta baja en viviendas, que deberán cumplir con las condiciones establecidas para ellas en el artículo 7.3.3.1 de las referidas NNUU.

2º Asimismo, cuando la transformación se efectúe mediante obras o actuaciones diferentes de las de reestructuración y de lugar a una proporción superior a dos viviendas cada cien metros cuadrados de local transformado, deberá satisfacerse el incremento de la dotación de plazas de aparcamiento que, en su caso, pudiera derivarse.

3º. Conforme al artículo 6.10.3 de las NNUU (Salvaguarda de la estética urbana), la nueva composición y características de la fachada de planta baja deberá proyectarse de forma que la actuación sea coherente con las características de la fachada del mismo.

4º. En el supuesto de que la vivienda se conecte con planta inferior a la planta baja, la superficie total de dicha planta sólo podrá destinarse a piezas no habitables y no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la planta baja.

inscribir un círculo de diámetro igual o mayor de doscientos setenta (270) centímetros, tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación; el hueco habrá de recaer, salvo en los supuestos contemplados en el APECH que se regulan por sus condiciones específicas, a:

a) Vía pública o espacio libre público.

b) Espacio privado del ámbito de la parcela, situado sobre el plano horizontal, trazado en la cota de nivel del suelo de la pieza considerada:

i) Resultante de la aplicación de las condiciones de posición del edificio en la parcela, en tipología edificatoria aislada o de bloques abiertos, o pareada. Se incluye en este supuesto la configuración de un espacio libre interior regulado por el art. 8.5.12.

ii) Resultante de las condiciones de posición que corresponda aplicar, en tipología de edificación agrupada en hilera o adosada destinada a vivienda unifamiliar.

iii) En tipología edificatoria de manzana cerrada o entre medianeras:

- Directamente enfrentado a vía o espacio libre público.

- No enfrentado directamente a vía o espacio libre público, que cumpla las siguientes condiciones:

  - La superficie del espacio será superior o igual a doscientos (200) metros cuadrados.

  - En él podrá inscribirse un círculo de doce (12) metros de diámetro, libre de edificaciones, tangente al eje del hueco de la pieza considerada, que podrá reducirse a nueve (9) metros, siempre y cuando la superficie del espacio señalada anteriormente se incremente multiplicándola por un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión inicial y la reducida.

  - La distancia desde el eje del hueco de dicha pieza, al lindero opuesto será superior o igual a la mitad de la altura de coronación del cuerpo de edificación en que se sitúa la misma.

  - Cuando el espacio se configure entre cuerpos de edificación situados en la misma parcela, la distancia entre el hueco considerado y el cuerpo de edificación al que está enfrentado, será superior a la altura de coronación de este último.

  - No obstante, este espacio se podrá configurar conjuntamente con ámbitos de parcelas colindantes, estableciéndose un régimen jurídico suficiente que garantice el mantenimiento de las condiciones anteriores, salvo la distancia mínima a linderos. Este régimen deberá hacerse constar en el otorgamiento de la licencia e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

  - Justificadamente, se podrá admitir una reducción de las dimensiones anteriores, en atención a circunstancias tales como la configuración

parcelaria, topografía, orientación y determinaciones urbanísticas específicas de las parcelas y edificaciones colindantes. En todo caso las condiciones higiénicas finalmente resultantes deberán ser equivalentes a las previstas con carácter general.

- Las superficies a que se ha hecho referencia anteriormente, así como las alturas reguladas, se tomarán en él y sobre el plano horizontal trazado por el nivel de pavimento de la pieza considerada.

2. De seguridad: Deberá cumplir con las condiciones de accesibilidad y seguridad que en materia de prevención de incendios, determine la normativa sectorial o aplicable.

Artículo 7.3.4 Programa de vivienda (N-2)[609]

1. A efectos de estas Normas Urbanísticas se considera como vivienda mínima aquella que cuenta con, estancia-comedor, cocina, dormitorio y aseo, y cuya superficie útil sea superior a treinta y ocho (38) metros cuadrados, no incluyéndose en el cómputo de la misma las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre de piso inferior a doscientos veinte (220) centímetros. Podrá admitirse reducir la superficie útil hasta veinticinco (25) metros cuadrados, en el caso de que únicamente disponga de una estancia-comedor-cocina, que puede servir de dormitorio y un cuarto de aseo.[610]

2. Las diferentes piezas que compongan la vivienda tendrán la condición de pieza habitable, salvo el aseo, vestíbulo, pasillo, tendedero, y dependencias similares.

   Las condiciones mínimas a las que han de sujetarse las piezas de una vivienda son:

   a) La cocina, al ser una pieza en la que se produce combustión o gases, dispondrá de chimenea para su evacuación, independientemente del hueco de luz y ventilación.

   b) Pasillos: Pieza por la que se accede a las distintas dependencias que componen la vivienda. Tendrán una anchura mínima de ochenta y cinco (85) centímetros. Podrán existir estrangulamientos que disminuyan el ancho del pasillo no más de quince (15)

---

[609] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

[610] 1) Acuerdo de la CSPG nº 1, de 11.12.1997. Condiciones mínimas que deben reunir las piezas de una vivienda:

Entender aplicable la Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de febrero de 1944 (Boletín Oficial del Estado 1.03.44) por la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas, toda vez que como normativa sectorial vigente es de aplicación simultánea con la de carácter urbanístico establecida en el Plan General.

2) Acuerdo de la CSPG nº 99, de 11.03.1999. Interpretación del artículo 7.3.4.1: Programa mínimo de vivienda:

1º Como consecuencia de la asimilación de los apartamentos regulados por el Plan General de 1985 en el régimen general de vivienda instituido en el nuevo Plan General, se considera satisfecha la condición de viviendas mínima, determinada por el artículo 7.3.4.1 de sus NNUU, en aquéllas que únicamente dispongan de "estancia-comedor-cocina que puede servir de dormitorio y un cuarto de aseo", siempre que su superficie útil total no sea inferior a veinticinco metros cuadrados, pudiendo superar los treinta y ocho metros cuadrados referidos en dicho artículo.

2º Se considerará que la cocina está integrada en el conjunto "estancia-comedor-cocina que puede servir de dormitorio" cuando entre ella y el resto de dicho conjunto exista una superficie practicable igual o superior a dos metros cuadrados, hueco de paso incluido.

3º La expresión "estancia-comedor-cocina que puede servir de dormitorio" lleva implícita la posibilidad de segregar físicamente el dormitorio.

centímetros, siempre que su longitud no supere los treinta (30) centímetros y, en ningún caso, enfrentados a una puerta. La disposición de las puertas de las piezas en los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de cincuenta (50) centímetros por ciento ochenta (180) centímetros.

c) Tendedero: Dependencia que puede estar formando parte de la vivienda o fuera de la misma en un área común del edificio, y que se utiliza para tender ropa, siendo su implantación optativa.

En caso de estar incorporado a la vivienda, deberá contar con un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público, su superficie será igual o superior a tres (3) metros cuadrados, de la que, los tres (3) primeros metros cuadrados no computarán a efectos de edificabilidad en la categoría de vivienda colectiva. Esta exención en el cómputo de edificabilidad podrá alcanzar cuatro (4) metros cuadrados cuando además se realice la preinstalación de aire acondicionado para la vivienda.

No podrá estar integrado en los balcones o balconadas.

d) Trastero: Pieza no habitable destinada a guardar enseres de la vivienda.[611]

No computarán como edificabilidad, en categoría de vivienda colectiva, las zonas destinadas a trasteros que cumplan las siguientes condiciones:

i) Que estén situados en plantas bajo rasante o bajo cubierta.[612]

ii) El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio.

---

[611] 1) Acuerdo de la CSPG nº 72, de 23.10.1998. Superficie máxima de los trasteros: interpretación del artículo 7.3.4-2d) de las NNUU:

A efectos de preservar el carácter intrínseco de los trasteros como piezas no habitables, y su configuración como uso asociado al servicio de la vivienda, aquéllos que se sitúen en plantas distintas a las admitidas para el uso de la vivienda, independientemente de que computen o no en edificabilidad, deberán cumplir lasa condiciones i), ii), iii), vi), y vii) del artículo 7.3.4 d) de las NNUU y en cualquier caso la superficie máxima de cada trastero no podrá superar el 25% de la superficie de la vivienda a la que se asocia.

2) Acuerdo de la CSPG nº 95, de 10.02.1999. Interpretación de los artículos 6.8.13 y 7.3.4.2d) de las NNUU: Accesibilidad y condiciones de trasteros:

1°. En el cálculo de la diferencia de altura a salvar entre cotas de piso para la obligación de dotar al edificio de ascensor no se incluirán las plantas bajo rasante o bajo cubierta destinadas exclusivamente a trasteros. 2°. En aplicación de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid (Ley 8/1993) no es necesario que las zonas destinadas a trasteros en vivienda colectiva cuenten con un itinerario practicable que los una con las viviendas a las que se asocian, ya que dichas zonas son dependencias de uso privativo, y no comunitario.

[612] Acuerdo de la CSPG nº 177, de 29.03.2001. Interpretación de los artículos 7.3.4.d) y 6.6.11.1 de las NNUU: trasteros situados bajo "cubierta plana", por encima de la altura de coronación del edificio:

1º. En aquellas Normas zonales o Áreas de Planeamiento en que se permitan áticos, se autorizarán trasteros como construcción permitida por encima de la altura con solución de cubierta plana, siempre que cumplan con las condiciones establecidas para los áticos, debiendo retranquearse en todo caso tres (3,00) metros respecto de la fachada.

2º. En aquellas Normas zonales o Áreas de Planeamiento en que no se permitan áticos, se autorizarán trasteros como construcción permitida por encima de la altura con solución de cubierta plana mediante la formulación del correspondiente Estudio de Detalle, por analogía al contenido del acuerdo (Tema nº 137) adoptado por esta CSPG en fecha de 2.03.2000, debiendo cumplirse además lo establecido en el punto primero del presente acuerdo.

iii) El número máximo de trasteros será uno por vivienda.

iv) La superficie construida de cada trastero será como máximo de seis (6) metros cuadrados.

v) La superficie del conjunto de los trasteros más las zonas de distribución a los mismos, no computable a efectos de edificabilidad, será equivalente a 8 x nº de trasteros admisibles.

vi) Cada trastero se considerará como uso asociado a una vivienda concreta, debiendo quedar constancia de tal carácter en el acto de otorgamiento de la licencia.

Esta condición deberá tener constancia en el Registro de la Propiedad a tenor de lo dispuesto en el art. 307.4 de la Ley del Suelo.

vii) Las condiciones de protección contra incendios se atendrán a lo dispuesto a tal efecto en la Ordenanza de Prevención de Incendios.[613]

e) Zonas comunitarias: Únicamente para la clase de vivienda en su categoría de colectiva. Se entiende como zonas comunitarias aquellas destinadas a mejorar la prestación social de las viviendas y con uso exclusivo para el conjunto de residentes del edificio.[614]

La titularidad de las zonas comunitarias deberá quedar vinculada a la de las viviendas, por lo que el acto de otorgamiento de la licencia de edificación contendrá, como condición explícita, dicha vinculación, para que tenga acceso al Registro de la Propiedad al inscribirse la declaración de obra nueva correspondiente. En todo caso, las zonas comunitarias deberán tener la condición de elemento común en la propiedad horizontal.

A efectos de edificabilidad se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

---

[613] Acuerdo de la CSPG nº 25, de 12.03.1998. Obras de ampliación para legalizar trastearos construidos en edificio de uso exclusivo terciario, clase hospedaje:

1º El trastero, tal y como se define en el artículo 7.3.4.2.d) de las NNUU, es una pieza propia del uso residencial, y en consecuencia, no del uso de servicios terciarios donde como espacios similares podrán existir almacenes, bodegas, despensas…

2º En un edificio de uso exclusivo terciario clase hospedaje podrán existir espacios destinados a guardar enseres de la actividad hotelera que constituyen espacios propios de dicha actividad.

3º En cuanto a la pretendida legalización de trasteros en un edificio exclusivo terciario clase hospedaje, constituye una ampliación de dicha actividad hotelera y, en consecuencia, se estará a lo dispuesto en la correspondiente Norma Zonal u ordenanza de aplicación.

[614] 1) Véase la nota al artículo 6.5.3, relativa al Acuerdo de la CSPG nº 185, de 26.07.2001 sobre interpretación de ese artículo.

2) Acuerdo nº 56 de la CSPG, de 23.07.1998. Construcción de zonas comunitarias en Norma Zonal 3, mediante el cierre de plantas bajas porticadas:

1º. El cierre de plantas bajas porticadas en edificios existentes de uso residencial en vivienda colectiva son obras de ampliación, y por tanto no están dentro de las obras que con carácter general resultan admisibles en la Norma Zonal 3, en sus dos grados.

2º. No obstante, dado el carácter de estas obras, cuando se destinen a "zonas comunitarias", definidas en el artículo 7.3.4.2e), para mejorar la prestación de servicios del propio edificio, podrán ser autorizadas siempre y cuando la superficie total construida resultante de la actuación -existente más la ampliación propuesta- no supere, en ningún caso, un tercio de la superficie total construida de la planta baja porticada en que se ubican.

- En promociones de uso residencial de más de treinta (30) viviendas o mil quinientos (1.500) metros cuadrados edificados, no computarán a efectos de edificabilidad los locales destinados a usos comunitarios para los residentes del edificio, tales como salas de reunión o espacios deportivos de la comunidad. Su superficie será inferior o igual a cincuenta (50) metros cuadrados o equivalente al uno por ciento (1%) de la superficie edificada destinada al uso residencial, con un máximo de doscientos (200) metros cuadrados, cumpliéndose las condiciones i) y ii) señaladas para trasteros, admitiéndose además en situación de planta baja.

  Estos locales cumplirán las condiciones impuestas por la Ordenanza de Prevención de Incendios.[615]

Artículo 7.3.5 Altura libre de piso (N-2)

La altura libre mínima de piso en cada vivienda será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

Artículo 7.3.6 Dimensiones de los huecos de paso (N-2)[616]

1. Toda vivienda dispondrá una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de doscientos tres (203) centímetros de altura, de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para los cuartos de aseo y setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

Artículo 7.3.7 Accesos comunes a las viviendas (N-2)

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

2. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo cien (100) centímetros. Su trazado tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros. A lo largo de todo el recorrido habrá una iluminación mínima de cuarenta (40) lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.

---

[615] Acuerdo de la CSPG nº 296, de 19.12.2006. Desarrollo de "zonas comunitarias" en conjuntos residenciales de vivienda unifamiliar mediante la extensión de la aplicación del artículo 7.3.4.2 e) de las NNUU, que regula el desarrollo de dichas "zonas comunitarias" en promociones de vivienda colectiva (c/ Argentona s/n):

"La propuesta de exclusión de las "zonas comunitarias" del cómputo de edificabilidad, en conjuntos residenciales de vivienda unifamiliar, no es coherente con los criterios que sustentan las determinaciones establecidas por las NNUU para dicha categoría de vivienda unifamiliar."

[616] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

3. Los desniveles se salvarán mediante rampas del seis por ciento (6%) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de, al menos, cien (100) centímetros cuando por ellas se acceda a un máximo de diez (10) viviendas; cuando se acceda a más de diez (10), y hasta un máximo de treinta (30), su ancho será de al menos ciento diez (110) centímetros; y cuando se acceda a más de treinta (30) viviendas se dispondrán dos (2) escaleras con anchura mínima de cien (100) centímetros o una sola de ciento treinta (130) centímetros de ancho. En ningún caso las escaleras tendrán tramos continuos entre rellanos con desarrollo mayor de dieciséis (16) peldaños ni menos de tres (3), tendrán una huella (h) con anchura mínima de doscientos setenta (270) milímetros y una tabica (t) de altura no superior a ciento ochenta y cinco (185) milímetros, ajustándose a la proporción de 2t+h=64.[617]

4. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas y uno más por cada quince (15) o fracción.[618]

---

[617] Acuerdo de la CSPG nº 59, de 23.07.1998: Pendiente de las rampas de los accesos comunes a las viviendas:

1º Interpretar el artículo 7.3.7.3 de las NNUU en el sentido siguiente: la pendiente de las rampas de los accesos comunes a las viviendas será, como máximo, del 6% cuando no exista escalera aneja que salve el desnivel. Cuando la rampa vaya acompañada de un tramo de escalera será, como máximo del 8% o 12%, conforme a lo establecido en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y supresión de Barreras Arquitectónicas, de la Comunidad de Madrid.

2º La accesibilidad en los edificios de uso privado se realizará con un itinerario a través de un espacio de tipo "practicable", según se define en el artículo 16 de la citada Ley.

3º Sin perjuicio de lo anterior, se considera conveniente y en consecuencia se propone la modificación puntual del apartado 3 del artículo 7.3.7 de las NNUU, en el sentido de modificar la pendiente de las rampas de acceso a viviendas, que dicho artículo establece como máximo en el 6%, para adecuarla a lo establecido en la Ley 8/1993, de 22 de junio de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

[618] Acuerdo de la CSPG nº 8 de 11.12.1997. Dotaciones de ascensores en edificios de viviendas:

La regulación de la dotación de servicio de aparatos elevadores en edificios de viviendas, se establece en el artículo 7.3.7.4, con el siguiente texto:

En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas y uno más por cada quince (15) o fracción.

Se estima conveniente establecer un criterio que aclare las dudas interpretativas, que la lectura del texto anterior ha suscitado, en cuanto al cómputo concreto de ascensores.

En el Plan General de 1985 se planteó un problema parecido con la interpretación del artículo 10.4.9 sobre la regulación del número de escaleras en los comercios, que fue resuelto en acuerdo aclaratorio de interpretación contenido en el Decreto del Gerente Municipal de Urbanismo de 24.03.1986. Creemos que el criterio de aclaración del artículo 7.3.7 puede basarse en esta experiencia anterior.

En virtud de este criterio, el proceso de cómputo debería ser el siguiente:

En primer lugar se debe computar el mayor número posible de módulos de 30 viviendas existentes en el edificio, asignando un ascensor por módulo. Si el número de viviendas es inferior a 30, siempre es necesario un ascensor para satisfacer la dotación.

Computados los módulos de 30 viviendas, se puede presentar una cantidad restante. Si esta cantidad es igual o superior a15 viviendas se deberá añadir un ascensor más al cómputo total. Si la cantidad restante es inferior a 15 viviendas no es preciso añadir más ascensores que los computados en virtud de la modulación de 30 viviendas.

La tabla de dotación de ascensores resultaría del siguiente modo:

Número de viviendas	Ascensores necesarios
1 a 30	1
31 a 44	1
45 a 60	2

5. Serán de aplicación la Ley 8/1993, de 22 de junio de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, así como la Ordenanza de Prevención de Incendios.

Artículo 7.3.8 Condiciones de ventilación e iluminación en piezas habitables y no habitables en uso residencial (N-2)[619]

1. Toda pieza habitable de una vivienda reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural.

    a) Los huecos de iluminación natural deberán tener una superficie no inferior al doce (12) por ciento de la superficie útil de la pieza habitable.

    b) Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable a efectos de ventilación natural directa no inferior al ocho (8) por ciento de la superficie útil de la pieza.

2. La ventilación de piezas no habitables, tales como aseos, despensas, trasteros, locales de instalaciones, etc... podrá resolverse mediante ventilación natural directa o conducida, o mediante ventilación forzada.

3. Ninguna vivienda de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna en plantas inferiores a la baja o con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella, salvo en vivienda unifamiliar, que podrá situarse en la planta inmediatamente inferior a la baja, si se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación natural señaladas en este artículo, siendo admisible, a tal efecto, la construcción de patios ingleses con una anchura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 7.3.9 Condiciones de los despachos profesionales domésticos (N-2)[620]

Sin perjuicio de que las Normas Zonales u Ordenanzas Particulares de los planeamientos correspondientes establezcan condiciones específicas, los despachos profesionales domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

1. Las de aplicación a la vivienda donde se ubican.

---

61 a 74	2
75 a 90	3

La anterior regulación del artículo 7.3.7.4 está supeditada a las determinaciones de carácter general para la dotación de servicio de aparatos elevadores en edificios de cualquier uso, que establece el artículo 6.8.13 de las NNUU. En su apartado 5, especifica que:

El número de ascensores a instalar se determinará en función del número de usuarios y del de plantas servidas. En el caso de que el número de estas plantas sea igual o superior a ocho se instalarán al menos dos ascensores.

En aplicación de este criterio general se podrá determinar justificadamente en edificios de viviendas, un número de ascensores diferente del que resulte de la aplicación directa del artículo 7.3.7.4 siempre que se garantice una dotación suficiente en función de factores que intervienen en la funcionalidad de esta dotación, tales como: número de usuarios, velocidad y otras circunstancias específicas de los ascensores.

[619] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

[620] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

2. La superficie útil de vivienda no destinada a despacho profesional doméstico, cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecido en este Capítulo. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.

3. La superficie útil destinada a despacho profesional doméstico será inferior o igual a un tercio (1/3) de la superficie útil total de la vivienda.

4. No se contabilizan en el porcentaje máximo admisible para usos compatibles regulados en el Capítulo 7.2.

Artículo 7.3.10 Condiciones de los talleres domésticos (N-2)

Sin perjuicio de que las Normas Zonales u Ordenanzas Particulares de los planeamientos correspondientes del Plan General, establezcan condiciones específicas, los talleres domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

1. Los talleres domésticos respetarán el carácter residencial de la vivienda en que se ubican y ésta cumplirá en cualquier caso su programa mínimo.

2. La superficie máxima destinada a taller será inferior o igual a un tercio (1/3) de la superficie útil de la vivienda.

3. No se contabilizan en el porcentaje máximo admisible para usos compatibles regulados en el Capítulo 7.2.

Salvo otras condiciones establecidas por las Normas Zonales u Ordenanzas particulares de las Áreas de Planeamiento Específico o de desarrollo del Plan General, su situación será en planta baja o inferiores a la baja.[621]

Sección Segunda. Residencia comunitaria

Artículo 7.3.11 Condiciones de aplicación (N-1)

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso les serán de aplicación complementaria las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.

[621] Acuerdo de la CSPG nº 303, de 22.03.2007. Implantación de la actividad de esteticista en locales sin accesos independiente desde el exterior, ubicados en planta baja, inferior a la baja y primera, de edificios residenciales:

Se acuerda dejar sobre la mesa, con el propósito de hacer un estudio global más pormenorizado de aquellos usos que podrían utilizar los accesos comunes al uso residencial para implantarse en planta primera.

CAPÍTULO 7.4. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL[622]

Artículo 7.4.1 Definición y clases (N-1)

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología.

   En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

   a) Industria en general: Aquella destinada a cualquiera de las funciones encuadradas en el uso industrial. De entre las distintas funciones integrables en la clase de Industria en general, procede distinguir a efectos de localización en el espacio, por su específico impacto urbano y para el establecimiento, en su caso, de condiciones particulares, las siguientes categorías:

---

[622] 1) Acuerdo de la CSPG nº 208, de 7.03.2002. Naturaleza del uso en que se puede encuadrar la actividad de "estudios de radiodifusión":

1º. Los "estudios de radiodifusión" considerados como una actividad que tiene por objeto la producción de "audio" mediante nuevas tecnologías para la difusión de información previo proceso de la misma son encuadrables indistintamente dentro de los usos siguientes: industrial en su clase de "servicios empresariales"; terciario en su clase de oficinas; y terciario en su clase de otros servicios terciarios.

2º. No obstante dependiendo de las características actividad y aforos de los mismos deberán adoptarse las medidas correctoras y limitativas pertinentes que establece el propio Plan General y la normativa u ordenanzas sectoriales aplicables a cada caso.

2) Acuerdo de la CSPG nº 268, de 28.10.2005. Implantación de apartamentos turísticos en ámbitos de uso cualificado industrial o industrial en coexistencia con terciario de oficinas:

Con objeto de preservar el modelo de desarrollo de actividades económicas, que contempla el Plan General en ámbitos y parcelas de uso cualificado industrial en coexistencia con terciario de oficinas, donde no se admite el uso residencial en su categoría de vivienda colectiva, deberá formularse una modificación de las NNUU que pormenorizará las modalidades de alojamiento, encuadrables en el uso terciario de hospedaje, susceptibles de implantación en dichos ámbitos, excluyendo todas aquellas que pudieran derivar hacia desarrollos residenciales encubiertos.

3) Acuerdo de la CSPG nº 345, de 26.04.2012, que anula y sustituye a los Acuerdos 269 (sesión de 28.10.2005) y 293 (sesión de 01.06.2006).

"1. En coherencia con la regulación del Decreto 8/2011, de 17 de febrero, del Consejo de Gobierno, por el que se regula la Inspección Técnica de Vehículos en la Comunidad de Madrid, la naturaleza urbanística que corresponde a las Estaciones de ITV, a los efectos de la aplicación de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, es la de una actividad encuadrable tanto en el uso industrial, en la categoría de taller de automoción, como en el uso dotacional de servicios públicos en su categoría de otros servicios públicos.

2. En consecuencia, podrá admitirse su implantación en aquellas parcelas donde queden admitidos dichos usos, sometida a los procedimientos derivados de su régimen de interrelación: cualificado, compatible o autorizable, procediendo en éste último caso la tramitación y aprobación de un Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos.

3. La verificación de las condiciones de ubicación exigidas en el RD 224/2008, de 15 de febrero, sobre normas generales de instalación y funcionamiento de las estaciones de ITV y en el Decreto 8/2011, de 17 de febrero, del Consejo de Gobierno, por el que se regula la Inspección Técnica de Vehículos en la Comunidad de Madrid para la implantación de una estación de ITV, será analizada mediante informe del Área de Gobierno competente en materia de movilidad, cuya emisión se articulará en el correspondiente procedimiento. El resultado de dicho informe determinará la necesidad o no de establecer medidas correctoras en su entorno o la inviabilidad de su implantación."

i) Industria artesanal: Que comprende actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.

ii) Taller de automoción: Aquel destinado al mantenimiento y reparación de vehículos.

iii) Taller doméstico: El destinado a las actividades inocuas de uso industrial relacionadas en el Anexo de la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico vigente, ejercidas por el usuario de su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el uso Residencial.

b) Almacenaje: Comprende actividades cuyo objeto es el depósito, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los almacenes anejos a otros usos no industriales.

c) Servicios empresariales: Que comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos y, en general, actividades de investigación y desarrollo.[623]

---

[623] 1) Acuerdo de la CSPG nº 133, de 2.03.2000. Interpretación sobre el alcance de las actividades económicas que pueden estar comprendidas en la clase de uso industrial denominado servicios empresariales:

En el ámbito urbanístico, la obligatoriedad del RD 1560/1992 de 18 de diciembre sobre Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), no alcanza a las determinaciones que sobre usos establece el PGOUM, al no ser coincidentes por obedecer a distintos criterios de clasificación.

2) Acuerdo de la CSPG nº 210, de 7.03.2002. Sustitución de la actividad textil por la de servicios empresariales mediante obras de reestructuración parcial en un edificio de uso exclusivo industrial ubicado en un ámbito regulado por la Norma Zonal 4:

1º. En edificios de uso exclusivo industrial ubicados en ámbitos regulados por la Norma Zonal 4 (Edificación en manzana cerrada) se admite la sustitución de la actividad industrial existente por actividades comprendidas en la clase de uso industrial de servicios empresariales mediante obras de reestructuración parcial sin aumento de superficie edificada.

2º. La naturaleza de las actividades comprendidas en los servicios empresariales y la asimilación de esta clase de uso al uso terciario de oficinas constituyen circunstancias favorables para eximir de la obligación de disponer de dotación de carga y descarga en edificios destinados a esta clase de uso. No obstante para la correcta aplicación de los criterios de excepcionalidad regulados en el artículo 7.5.8 de las NNUU. estas circunstancias deberán ser evaluadas en función de las características específicas de las actividades que se pretende implantar en el edificio.

3) Acuerdo de la CSPG nº 278, de 1.03.2006. Superficie mínima de los locales destinados a la implantación del uso industrial en su clase de servicios empresariales:

"Primero: La proliferación de pequeños locales destinados al uso industrial en su clase de Servicios Empresariales deriva, generalmente, hacia la configuración de desarrollos residenciales encubiertos, identificados como "lofts", desvirtuando el modelo de actividades económicas que contempla el Plan General.

Segundo: Con el fin de evitar este proceso irreversible, se propone estudiar la posibilidad de establecer una superficie mínima de ciento setenta y cinco (175) metros cuadrados para los locales susceptibles de admitir la implantación de dichas actividades industriales de Servicios Empresariales, en edificio exclusivo.

Tercero.- La referida superficie mínima se establecerá mediante una Modificación Puntual de las NNUU que se formulará a tal efecto."

Esta clase de uso podrá acogerse a efectos de implantación, al régimen de compatibilidad de usos correspondiente a la clase de oficinas.

2. Todas las clases y categorías anteriores, de acuerdo con su tamaño, se englobarán en los siguientes tipos:

   a) Tipo I $S \leq 350$ m²

   b) Tipo II $S > 350$ m²

Siendo S la superficie edificada de los locales conforme a lo establecido en el artículo 7.4.4.

Artículo 7.4.2 Aplicación (N-1)[624]

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a las obras de nueva edificación o de reestructuración general. Serán asimismo de aplicación en el resto de obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

2. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales en relación con la protección del medio ambiente y sobre emisión de agentes contaminantes, se consideran de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva implantación o de modificación de las existentes, como para las ya instaladas, cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen. La Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano deberá establecer, a dichos efectos, los plazos para la adaptación de las industrias existentes.

Sección Primera. Condiciones del uso industrial

Artículo 7.4.3 Condiciones constructivas (N-2)[625]

1. En zonas de uso cualificado distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio interior de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, o solución técnica equivalente que justificadamente pueda adoptarse.

2. En el caso de que varias actividades industriales compartan un mismo edificio, las condiciones de aislamiento acústico y transmisión sonora entre ellas deberán atenerse a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable de ámbito municipal o supramunicipal.

Artículo 7.4.4 Dimensiones de los locales (N-2)

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a las dimensiones máximas de la superficie destinada a la actividad industrial, ésta se entenderá como la suma de

[624] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

[625] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

la superficie edificada de los locales destinados específicamente a dichas actividades y de la superficie edificada destinada a usos asociados.

2. Quedan excluidas del cómputo de superficie edificada las ocupadas por instalaciones o dispositivos destinados a la depuración de emisiones gaseosas o líquidas y, en edificios de uso exclusivo industrial, las ocupadas por instalaciones al servicio del edificio en cualquier situación. En el caso de dotaciones de garajes-aparcamientos al servicio del edificio en plantas de pisos o en edificios de uso exclusivo, la exención del cómputo se somete a las condiciones establecidas para usos autorizables cuando la superficie edificada para este uso supere el veinte por ciento (20%) de la máxima edificable.

Artículo 7.4.5 Circulación interior (N-2)[626]

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor que la establecida por la normativa sectorial aplicable. En cualquier caso, su dimensionamiento deberá tener en cuenta la ocupación máxima teórica prevista para la actividad y cumplirá las condiciones establecidas en la Ordenanza de Prevención de Incendios u otras regulaciones aplicables en materia de seguridad y prevención de incendios.

2. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

Artículo 7.4.6 Edificio industrial multiempresarial[627]

1. A los efectos de las siguientes Normas, se define como edificio industrial multiempresarial, aquel que se configura principalmente como un conjunto de locales acondicionados para la implantación de diversas actividades industriales independientes, susceptibles de desarrollarse bajo titularidad diferenciada.

2. El número de locales destinados a la implantación de actividades industriales independientes, agregado al número de locales destinados, en su caso, a la implantación de actividades derivadas del régimen de usos complementarios, aplicable en la parcela correspondiente, no podrá superar el número entero resultante de dividir por ciento setenta y cinco (175), la edificabilidad máxima de dicha parcela expresada en metros cuadrados (m^2).

3. El número de plazas de aparcamiento deberá duplicar el número máximo de locales admisibles en el edificio, calculado conforme al criterio establecido en el punto 2 de este artículo. La mitad de las plazas de aparcamiento, así como los correspondientes espacios de acceso y alturas libres, deberán ser aptas para vehículos industriales ligeros (570 x 250).

4. En la licencia urbanística de los edificios industriales Multiempresariales se hará constar, como prescripción de la misma, la obligación para su titular de que, bien directamente o mediante su representante, solicite expresamente del Registrador de la Propiedad correspondiente que inscriba, de acuerdo con lo previsto en el artículo 74 del Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos de naturaleza urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 23 de julio, la

[626] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

[627] Nuevo artículo introducido en virtud de MPG 00/321 (aprobada definitivamente de 30.07.2007 BOCM 4.02.2008).

incompatibilidad del uso residencial en aquellas superficies no susceptibles del mismo, de acuerdo con la licencia concedida.

CAPÍTULO 7.5. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO[628] [629] [630]

Artículo 7.5.1 Definición y clases (N-1)

1. Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje. Se entiende como estacionamiento el espacio destinado, en la vía pública, a la permanencia temporal de un vehículo.

2. Con independencia del régimen de titularidad pública o privada de los garajes-aparcamientos, a los efectos de estas Normas y del establecimiento de las condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

    a) Aparcamiento público (P): Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.

    b) Aparcamiento privado (p): Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno. Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración.

    Las plazas de aparcamiento destinadas a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno tienen el carácter de plazas de libre disposición. La conversión de estas plazas en aparcamiento público requerirá el cumplimiento de las condiciones particulares que para la implantación de los mismos se establecen en las presentes Normas, y quedará supeditada a informe favorable de los servicios municipales competentes tras el análisis de la capacidad funcional del aparcamiento para su utilización pública o mixta.[631]

---

[628] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

[629] Véase la Instrucción 1/2012, de 19.01.2012, del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras relativa a la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento. BOAM 09.02.2012 nº 6611. Se transcribe completa, a efectos informativos, al final de estas Normas Urbanísticas.

[630] Véase la Instrucción 4/2011, de 12.05.2011, de la Coordinadora General de Urbanismo relativa a los criterios a adoptar en relación con la aplicación del Documento Básico DB-SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad" de Código Técnico de la Edificación. BOAM 26.05.2011 nº 6440. Se transcribe completa, a efectos informativos, al final de estas Normas Urbanísticas.

[631] Acuerdo de la CSPG nº 52, de 18.06.1998. Cambio de usos de plazas de garaje de libre disposición de la dotación del aparcamiento:

1º Las plazas de garaje que tengan el carácter de "libre disposición" de acuerdo con los artículo 7.5.1-2b) y 7.5.7-2 podrán, en principio cambiar de uso, en virtud de lo establecido en los artículo 7.5.4-3 y 7.5.5-1 de las NNUU.

2º La superficie afectada por este cambio computará a efectos de edificabilidad, excepto en los casos previstos por el artículo 6.5.3 de las NNUU, por lo que requerirá remanente de edificabilidad suficiente.

3º No se mermarán las condiciones de seguridad y la funcionalidad del conjunto del garaje-aparcamiento.

4º Por similitud con el artículo 7.5.10-3 de las NNUU, no podrán cerrarse de forma individualizada plazas de garaje para destinarlas a otros usos salvo que se realice un proyecto conjunto del garaje-aparcamiento presentado por la Comunidad de propietarios o propietario del edificio, que garantice la correcta utilización de los usos.

c) Aparcamiento mixto (p+P): Combinación de aparcamiento privado y aparcamiento público. Será deseable la separación funcional entre ambos, entendiéndose por separación funcional cuando los vehículos que acceden a plazas de aparcamiento público no circulan por el espacio que, en las distintas plantas sirve de acceso directo a plazas del aparcamiento privado.

El aparcamiento público estará dotado de acceso peatonal independiente desde la vía o espacio libre público, pudiéndose eximir de esta condición los aparcamientos mixtos en los que no exista ninguna plaza vinculada al uso residencial.

En obras de nueva edificación, los aparcamientos mixtos deberán reunir en su conjunto las condiciones propias de los aparcamientos públicos. No obstante, cuando dispongan de separación funcional, podrán aplicarse parámetros dimensionales conformes con la diferenciación establecida.

Artículo 7.5.2 Aplicación (N-2)

Las condiciones que se señalan para el uso de garaje-aparcamiento serán de aplicación a obras de nueva edificación y a los edificios o locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras si su ejecución implica cambio de uso que aconseje la exigencia de su cumplimiento.[632]

Artículo 7.5.3 Movilidad interna en los garajes-aparcamientos (N-2)

Los garajes-aparcamientos podrán resolver su movilidad interna según los siguientes sistemas:

1. Convencional: Cuando los vehículos acceden a sus plazas autónomamente. Sus condiciones particulares se regulan en las secciones 2ª y 3ª según que su clase sea privado o público.

---

[632] Acuerdo CSPG nº 159, de 13.07.2000. Exigencia de dotación de aparcamiento en edificios existentes: aplicación al caso particular de la actividad de bar ubicada en calle Julián Romea, número 4:

"Respecto a la dotación general de aparcamiento que establece el Plan General, se interpreta lo siguiente:

1º. La dotación debe ser exigida cuando se construyan edificios de nueva planta o surjan de obra de reestructuración general.

2º. La dotación se determinará en función de los usos a los que se destine el edificio, de acuerdo con los estándares que se .establecen en el Capítulo 7.5 de las NNUU.

3º. La dotación deberá figurar en la licencia de obras o en la licencia única, en su caso, que ampare la construcción del edificio o las obras de reestructuración general. De esta forma, a tenor de lo dispuesto en el artículo 7.5.1.2. b) de las NNUU, las plazas se constituyen como dotación al servicio de los usos del edificio, de forma global, y no al servicio exclusivo del piso, local o dependencia cuya superficie sirvió de base para el cálculo del número de plazas de aparcamiento.

4º. La ocupación por actividades compatibles o autorizables de un local o edificio construido (como ocurre en el caso particular del epígrafe de este Acuerdo) carece de trascendencia sobre la dotación de aparcamiento, sin que pueda exigirse la creación, vinculación o disponibilidad de plazas de aparcamiento a una actividad que se implante en un edifico existente, salvo que sea exigible conforme a lo establecido en el artículo 7.5.4.2 de las NNUU, en las disposiciones aplicables a las Zonas Ambientalmente Protegidas (ZAP), o en los Planes Especiales que se dicten en aplicación del artículo 5.2.7 de las NNUU."

2. Mecánico: Donde los vehículos para acceder a la plaza, requieren en todo o en parte del recorrido, la ayuda de medios mecánicos ajenos a los mismos. Las condiciones particulares de los aparcamientos mecánicos se regulan en la sección 4ª con independencia de su clase.

Sección Primera. Condiciones de dotación de plazas de aparcamiento

Artículo 7.5.4 Definición (N-2)

1. Son condiciones sobre dotación de plazas de aparcamiento las que se establecen para regular el número de plazas de aparcamiento al servicio de los diferentes usos.

2. El Ayuntamiento podrá, no obstante, exigir el cumplimiento de la dotación de servicio de aparcamiento en aquellas implantaciones o cambios de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o reestructuración, sean susceptibles de generar gran afluencia de vehículos.

3. No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de aparcamiento.

4. Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en las secciones siguientes, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:

   a) Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos.

   b) Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres (3) metros.

Artículo 7.5.5 Estándares de dotación de plazas de aparcamiento al servicio de los usos (N-2)

1. Se entiende por dotación el número mínimo de plazas de aparcamiento que, necesariamente, y en aplicación de los estándares establecidos en estas Normas, deben realizarse.

2. Los estándares de dotación de aparcamiento al servicio de los usos de los edificios figuran en el art. 7.5.35.

Artículo 7.5.6 Criterios de cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento (N-2)

1. La dotación de servicio de aparcamiento de un edificio, local o actividad se determinará, conforme a lo dispuesto en estas Normas, en función del uso al que se destinen, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsto de usuarios.

2. Con carácter general, y salvo que las condiciones particulares de los usos fijen otros criterios, la base para el cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento, cuando ésta se exprese en unidades por metro cuadrado, será la superficie edificada destinada a todos los usos del edificio, no considerándose a estos efectos aquellos espacios que no computen edificabilidad.

3. La dotación de aparcamiento resultante se entenderá referida a plazas para vehículos automóviles, excepto en aquellos casos en los que por las características de los vehículos de los usuarios del edificio o actividad se establezca justificadamente otro tipo de vehículo.

Artículo 7.5.7 Cómputo de la dotación global (N-2)

1. La dotación total de plazas de aparcamiento correspondientes a un edificio o actividad, será la resultante de la suma de las dotaciones establecidas para cada uno de los usos o actividades que se desarrollen en el mismo.

2. 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.

Artículo 7.5.8 Criterios de excepcionalidad (N-2)[633]

1. El Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de servicio de aparcamiento o de carga y descarga regulada en esta Sección, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurran circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamiento por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados del inmueble, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad de puntos conflictivos desde el punto de vista de ordenación vial, y otras similares.

2. La exención total o parcial requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento, y se hará constar en la correspondiente licencia municipal.

3. El Ayuntamiento para usos no residenciales, a tenor de las características y de las condiciones de su ámbito de implantación podrá exigir dotaciones de servicio de aparcamiento superiores a las establecidas en las presentes Normas.

Sección Segunda. Condiciones particulares de los aparcamientos privados

Artículo 7.5.9 Soluciones de implantación (N-2)

Salvo determinación en contra de las condiciones particulares de los usos o de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, los aparcamientos privados podrán implantarse:

1. En espacios no edificados:

[633] Véase la Instrucción de 23.12.2009 relativa a los requisitos que deben cumplir los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental para transformar edificios residenciales en terciarios en su clase de oficinas como uso autorizable en el ámbito de la Norma Zonal 1. BOAM 04.01.2010 nº 6093. Se transcribe completa, a efectos informativos, al final de estas Normas Urbanísticas.

Podrá destinarse a aparcamiento de vehículos hasta el cuarenta por ciento (40%) de su superficie.

No se admitirán, en este caso, más obras que las de pavimentación, debiendo respetarse, en el mayor grado que sea posible, el arbolado existente.

En los espacios libres de las parcelas no se permiten aparcamientos sobre rasante que impliquen apilamiento de vehículos.

2. En espacios edificados:
   a) En edificios exclusivos, sobre o bajo rasante.
   b) En plantas baja o inferiores a la baja de los edificios.
   c) En plantas de piso de las edificaciones destinadas a usos exclusivos no residenciales.
   d) En las azoteas de los edificios, de usos exclusivos no residenciales.

   En los puntos c) y d) el aparcamiento se dispondrá de forma tal que los vehículos no sean visibles desde cualquier punto de la vía o espacios públicos a los que de frente la parcela.

3. Podrán autorizarse aparcamientos en régimen mancomunado.

4. Con carácter provisional y sujeta a las condiciones que establece el art. 136 de la Ley del Suelo, podrá autorizarse la utilización de solares vacantes como aparcamientos en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.

Artículo 7.5.10 Plaza de aparcamiento (N-2)[634]

1. Se define plaza de aparcamiento el espacio debidamente señalizado destinado a la estancia de vehículos.

   Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:

   a) Para vehículos de dos ruedas: Doscientos cincuenta (250) centímetros de longitud por ciento cincuenta (150) centímetros de anchura.

   b) Para vehículos automóviles pequeños y medios: Cuatrocientos (400) centímetros y cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud, respectivamente, por doscientos veinticinco (225) centímetros de anchura.

   c) Para vehículos automóviles grandes: Cinco (5) metros de longitud por doscientos cuarenta (240) centímetros de anchura.

   d) Para vehículos de personas discapacitadas o con movilidad reducida: Las dimensiones y disposición de plazas de aparcamiento destinadas a personas discapacitadas o de movilidad reducida, se regulan por las prescripciones al efecto contenidas en la Ley 8/1993 de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la C.M. y demás disposiciones legales vigentes sobre la materia.

[634] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

e) Para vehículos industriales ligeros: Quinientos setenta (570) centímetros de longitud por doscientos cincuenta (250) centímetros de anchura.

f) Para vehículos industriales pesados y autobuses: Nueve (9) metros de longitud por tres (3) metros de anchura.

2. Las anchuras citadas se entenderán dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un diez por ciento (10%) de la anchura en, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza.

   Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo continuo fijo similar dispondrán de un sobreancho de veinte (20) centímetros.

3. La delimitación de cada plaza se efectuará mediante marcas en el pavimento, no pudiendo independizarse del resto del aparcamiento mediante ningún tipo de cerramiento.

4. En el caso de actuaciones conjuntas destinadas exclusivamente a viviendas unifamiliares en régimen especial, cabrá independizar las plazas del aparcamiento conjunto en las siguientes condiciones:

   a) En el Estudio de Detalle exigido para dicho régimen se preverá la resolución del garaje-aparcamiento conjunto.

   b) La totalidad de las plazas del aparcamiento estarán vinculadas a las viviendas.

   c) Desde las plazas de aparcamiento vinculadas a cada vivienda, se accederá directamente a la misma sin utilización de espacios comunes, con interposición de vestíbulo de independencia.

   d) La iluminación, ventilación, condiciones ambientales y de seguridad de las plazas vinculadas se resolverá con independencia del resto del aparcamiento y los elementos compartimentadores de las plazas tendrán la resistencia al fuego obligada por la normativa aplicable.

   e) En ningún caso estos espacios perderán la condición de garaje-aparcamiento.

5. Los aparcamientos dispondrán:

   a) Para vehículos automóviles grandes, un mínimo del quince por ciento (15%) de sus plazas, admitiéndose para vehículos automóviles pequeños hasta un diez por ciento (10%) del número total de plazas.

   b) La dotación de plazas de aparcamiento para vehículos de personas discapacitadas o de movilidad reducida, se regula por las prescripciones al efecto contenidas por la Ley 8/1993 de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la C.M. y demás disposiciones legales vigentes sobre la materia.

Artículo 7.5.11 Accesos de vehículos a garajes-aparcamientos (N-2)[635]

1. Los accesos de vehículos a los garajes-aparcamientos podrán resolverse mediante:

   a) Vial de sentido único, de tres (3) metros de anchura mínima si es de directriz recta y de trescientos cincuenta (350) centímetros si es de directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o como salida de vehículos del garaje.

   b) Vial de sentido alternativo, de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.

   c) Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total si son de directriz recta será de seis (6) metros, tres (3) metros por sentido, y si son de directriz curva de siete (7) metros, trescientos cincuenta (350) centímetros por sentido.

   Estas soluciones serán aplicables a las rampas de acceso y comunicación entre plantas.

2. Los garajes-aparcamientos dispondrán como mínimo:

   a) Cuando su superficie útil sea inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados, de un acceso formado por un vial de sentido alternativo.

      i) Los tramos de rampa integrados en el mismo serán de directriz recta. No obstante, cuando por la configuración de la parcela la aplicación de esta condición impida resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio en plantas bajo rasante se admitirá al efecto que los tramos de rampa integrados en el acceso sean de directriz curva.

      ii) Cuando la longitud total del acceso sea superior a veinticinco (25) metros o los tramos de rampa superen los quince (15) metros, se dispondrá de semáforos en los extremos de aquél.

   b) En los garajes de superficie útil inferior a seiscientos (600) metros cuadrados se podrá utilizar como acceso el portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos distintos, siempre que las puertas que den al mismo sean de la resistencia al fuego obligada por normativa aplicable y el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros; en los de menos de doscientos (200) metros cuadrados, habrá de ser superior este acceso a tres (3) metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel o separación física entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.

   c) Los garajes-aparcamientos de superficie útil comprendida entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados de superficie útil, dispondrán de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno para entrada de vehículos y otro para salida.

[635] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

d) Los garajes-aparcamiento de superficie útil superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrán de dos accesos constituidos, cada uno de ellos, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a cuarenta (40) metros. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único.

3. El Ayuntamiento podrá, previo informe de los servicios técnicos competentes, denegar la licencia municipal correspondiente cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:

   a) La salida de vehículos se sitúe en un emplazamiento de baja visibilidad o en vías de Intensidad Media Diaria (IMD) superior a ochenta mil (80.000) vehículos.

   b) La salida o el acceso se sitúe en lugares que incidan negativamente en el tráfico o para llegar al mismo sea necesario atravesar aceras públicas considerables como áreas estanciales.

   c) En las situaciones señaladas en el art. 7.14.10.

4. Las dimensiones mínimas libres de los huecos de acceso de vehículos al interior de los garajes-aparcamientos cumplirán las siguientes condiciones:

   a) Su anchura mínima será coincidente con los accesos a los que sirve. En edificios catalogados la anchura mínima podrá reducirse previa justificación.

   b) Su altura mínima en todos sus puntos será la misma que el mayor de los gálibos a los que sirve. En edificios catalogados la altura mínima podrá reducirse previa justificación.

   c) En todas las salidas de los garajes al exterior se situará, dentro de la parcela, un espacio de cuatro (4) metros de fondo mínimo cuyo pavimento tenga una pendiente máxima del cinco por ciento (5%) y se ajuste a la rasante de la acera sin alterar su trazado. En vivienda unifamiliar podrá incrementarse la pendiente de este espacio hasta un nueve por ciento (9%).

   d) La puerta del garaje-aparcamiento no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial.

   e) Si la puerta es de accionamiento automático dispondrá de un sistema de seguridad que provoque su parada en caso de existir algún obstáculo.

   f) Los accesos se situarán, salvo imposibilidad manifiesta, de tal forma que no se destruya el arbolado existente.

5. Las rampas tendrán una pendiente máxima del dieciocho por ciento (18%) en los tramos de directriz recta y del dieciséis por ciento (16%) en los de directriz curva, medida esta última pendiente en el eje de la rampa, si está formada por un vial de sentido único o alternativo, o en el eje del sentido interior, si está formada por vial con dos sentidos diferenciados.

   Los acuerdos de las rampas con los pavimentos de las plantas se efectuarán adoptando una de las soluciones siguientes:

   a) Mediante una superficie curva de radio de curvatura no inferior a doce (12) metros.

   b) Reduciendo la pendiente de la rampa hasta un máximo del nueve por ciento (9%) en, al menos, los dos (2) metros anteriores a la línea de acuerdo.

c) Estas condiciones de acuerdo no serán de aplicación en el caso de acceso a garaje-aparcamiento de una vivienda unifamiliar.

6. La anchura de las rampas se determinará en función de los viales que las forman, según los criterios expresados en este artículo y en función de las superficies de aparcamiento a las que sirvan. En los tramos curvos, el radio de curvatura medido en el eje del sentido interior no será inferior a seis (6) metros.

7. Se admitirá la utilización de aparatos elevadores montacoches. Cuando el acceso de vehículos se efectúe exclusivamente por este sistema, se instalará un elevador por cada veinte (20) plazas o fracción superior a diez (10) y se dispondrá un espacio de espera diseñado de forma que dicha espera no afecte a la circulación en la vía pública, lo que deberá justificarse razonadamente en el proyecto que se presente para la solicitud de la oportuna licencia municipal.

8. Las rampas y accesos a garajes-aparcamientos o de intercomunicación entre distintas plantas que discurran a través de patios o espacios libres, deberán ir dotados, en su caso, de los elementos ligeros de insonorización adecuada para el cumplimiento de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano. Su altura máxima será inferior o igual a doscientos cincuenta (250) centímetros.[636]

Artículo 7.5.12 Accesos de peatones a los aparcamientos (N-2)[637]

1. El número de accesos y salidas de peatones de los garajes-aparcamientos y las condiciones a las que deben ajustarse serán las establecidas por la Ordenanza de Prevención de Incendios.

2. Con independencia de su consideración a efectos de evacuación en caso de siniestro, podrá disponerse contiguo a accesos o salidas de vehículos siempre que el primero tenga una anchura libre mínima de sesenta (60) centímetros, esté diferenciado del segundo mediante pavimento a distinto nivel o elementos de separación física y disponga en su salida al exterior de puerta peatonal independiente.

3. El garaje-aparcamiento cumplirá, en su caso, la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

---

[636] Acuerdo de la CSPG nº 273, de 28.10.2005. Posibilidad de cubrir las rampas de los garajes que discurren por patio de manzana (en los ámbitos del APE 00.01 y cascos históricos de distritos periféricos):

1º Considerar como una de las construcciones admisibles en los patios de manzana, la cubrición de las rampas de aparcamiento, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 8.1.10 y 8.6.10, en relación con el artículo 7.5.11 p. 8 de las NNUU, ya que con ello se contribuye a la calidad ambiental de la vivienda.

2º Para que esta posibilidad pueda materializarse, deben darse las siguientes condiciones:

i. Se acreditará la imposibilidad de desarrollar la rampa dentro de la huella del edificio.

ii. Se minimizará el recorrido por la zona de patio.

iii. El volumen resultante será el menor posible, pudiendo admitirse soluciones banqueadas que deberán ajardinarse o darle un tratamiento adecuado para permitir su uso recreativo o deportivo.

iv. En caso de ajardinarse, esta superficie no se restará del mínimo obligatorio.

[637] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 7.5.13 Condiciones de diseño de los espacios de circulación interior de los aparcamientos privados (N-2)

1. Los espacios interiores de circulación en los garajes-aparcamientos se dimensionarán de forma que permitan el fácil acceso y salida de los vehículos de las plazas de aparcamiento.

2. A efectos de diseño, se recomiendan los valores de anchura mínima de vial resultantes de la tabla que figura a continuación, en función del ángulo de aparcamiento, definido como el ángulo que forman los ejes de la plaza de aparcamiento y del vial que da acceso a la misma.

α	A
$0 \leq \alpha \leq 30$	3
$30 < \alpha \leq 70$	3,50
$70 < \alpha \leq 80$	4
$80 < \alpha \leq 90$	4,75

α: ángulo de aparcamiento en grados sexagesimales.

A: anchura del vial en metros.

3. La anchura mínima libre de los viales proyectados para circulación en sentido único será de tres (3) metros.

4. La anchura mínima libre de los viales proyectados para circulación en dos sentidos diferenciados será de cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros.

5. Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los de dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de tres (3) metros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.

6. En garajes de planta muy irregular, de funcionalidad reducida por la existencia de pilares, patios, núcleos de comunicación vertical, o en los que existan condiciones de carácter restrictivo derivadas de la catalogación del inmueble, el Ayuntamiento podrá admitir reducciones de la anchura de los pasillos de circulación en aras a la obtención de la dotación de servicio de aparcamiento del edificio.

Artículo 7.5.14 Altura libre en garajes privados (N-2)

1. La altura libre de piso no será inferior a doscientos quince (215) centímetros.

2. La altura libre podrá reducirse puntualmente a dos (2) metros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, instalaciones, tuberías o similares.

3. En zonas de circulación de vehículos, el gálibo mínimo no será en ningún caso inferior a doscientos cinco (205) centímetros.

4. En garajes de viviendas unifamiliares, la altura mínima libre de piso será de dos (2) metros, admitiéndose la reducción puntual de esta altura en zonas que no afecten a la maniobrabilidad de las plazas y circulación de peatones.

Artículo 7.5.15 Ventilación (N-2)[638]

1. A fin de evitar la acumulación de gases procedentes de los motores de los vehículos, todos los garajes dispondrán de ventilación adecuada, que podrá ser natural o forzada.

2. Se admitirá la ventilación natural como solución única de ventilación de una planta de un garaje, siempre que se trate de plantas sobre rasante en los términos regulados en las presentes Normas. En este supuesto la aportación de aire exterior deberá situarse cerca del suelo.

3. La ventilación natural se efectuará mediante:

    a) Huecos permanentemente abiertos que discurran hasta la cubierta del edificio con una sección mínima total de un (1) metro cuadrado por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil de garaje, situándose un hueco, al menos, en cada cuadrado de veinte (20) metros de lado en que idealmente pueda dividirse el local.

    b) En garajes de superficie inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados y en aquellos que se sitúen en edificio exclusivo, sin límite de superficie, la ventilación podrá efectuarse mediante huecos de fachada permanentemente abiertos al exterior cuya superficie será la indicada en el apartado anterior, debiendo tenerse en cuenta las siguientes limitaciones:

        i) Los huecos distarán tres (3) metros, como mínimo, de otros huecos de fachada.

        ii) Los huecos podrán practicarse a patios si la superficie de éstos es superior a veinticinco (25) metros cuadrados. En este supuesto no cabrá el cubrimiento del patio.

    En todos los casos deberán proyectarse huecos opuestos para la entrada de aire, debiendo justificarse que el diseño propuesto en cada caso proporciona un barrido adecuado de todo el local.

4. En el caso de que se instale ventilación forzada, se cumplirán las siguientes condiciones:

    a) El sistema garantizará un caudal de extracción de siete (7) renovaciones por hora.

    b) Cada una de las plantas estará servida por, al menos, dos equipos de ventilación independientes.

    c) La instalación de ventilación estará directamente conectada con un sistema de detección de monóxido de carbono que cumplirá las condiciones que determine la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

    d) La totalidad de la instalación se diseñará bajo el criterio de que en ningún punto del local de garaje se alcance una concentración de monóxido de carbono de 50 ppm. A tal efecto, ningún punto del local quedará a una distancia superior a doce (12) metros de una rejilla de aspiración; no obstante podrán admitirse otras soluciones técnicas que garanticen el cumplimiento de esta condición.

---

[638] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

e) El cuadro de mando de los ventiladores se situará en las proximidades de un acceso peatonal y, preferiblemente, en el exterior del recinto del garaje.

f) La evacuación de gases al exterior se efectuará mediante chimenea exclusiva para este uso que cumpla las condiciones que determine la Ordenanza municipal correspondiente.

g) Si la chimenea desemboca en zona pisable accesible al público cumplirá las condiciones siguientes:

   i) El punto de emisión de gases al exterior estará situado a una altura mínima de 2,50 metros sobre la cota de la zona pisable.

   ii) La chimenea se protegerá en un radio de 2,50 metros para evitar el paso de personas.

   iii) El Ayuntamiento podrá admitir una reducción de la altura de la chimenea con un aumento del radio de protección, si se garantiza que los niveles de inmisión en el exterior de la zona de protección no superan los valores señalados por la normativa aplicable.

5. La ventilación regulada en el presente artículo se establece sin perjuicio de la necesaria evacuación natural de humos en caso de incendio exigida por la normativa específica.

Artículo 7.5.16 Saneamiento (N-2)[639]

1. A efectos de evacuación de aguas, los pavimentos de los garajes podrán tener una pendiente de hasta un cinco por ciento (5%), como máximo y un uno por ciento (1%) como mínimo en algún sentido.

2. Todos los garajes dispondrán de un sistema de evacuación de aguas por gravedad o bombeo, formado por una red de saneamiento dotada de sumideros sifónicos y sistema normalizado separador de grasas y sólidos previo a la acometida a la red de alcantarillado.

Artículo 7.5.17 Iluminación en garajes privados (N-2)[640]

Los locales destinados al aparcamiento de vehículos dispondrán de un sistema de alumbrado artificial que proporcione un nivel de iluminación mínimo de cincuenta (50) lux.

Artículo 7.5.18 Seguridad contra incendios (N-2)[641]

Los garajes cumplirán la normativa supramunicipal y municipal vigente en materia de prevención de incendios.

[639] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

[640] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

[641] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 7.5.19 Condiciones especiales (N-2)

1. Los aparcamientos de capacidad superior a seis mil (6.000) metros cuadrados serán sometidos, previamente a la concesión de licencia, a informe de los servicios municipales competentes, y aquellos que superen los doce mil (12.000) metros cuadrados deberán someterse al Plan Especial correspondiente regulado en el Título 5. En ambos supuestos, el Ayuntamiento, a la vista de informe justificativo de los servicios municipales competentes, podrá imponer condiciones específicas o incluso limitar el número total de plazas del garaje-aparcamiento.

2. Los garajes-aparcamientos de las Grandes Superficies Comerciales se regularán por las condiciones de los aparcamientos públicos.

Sección Tercera. Condiciones particulares de los aparcamientos públicos

Artículo 7.5.20 Soluciones para su implantación (N-2)

1. Los aparcamientos públicos podrán implantarse:

   a) En los emplazamientos expresamente previstos en el Plan General y en los intercambiadores propuestos en el Plano de Estructura de Sistema de Transportes (ST).

   b) En las parcelas calificadas como servicios de transporte.

   c) En los emplazamientos que determine el Plan Especial de Aparcamientos.

   En tanto no se redacte dicho Plan Especial, el Ayuntamiento podrá autorizar la implantación de aparcamientos públicos, de iniciativa privada o pública no Municipal, previa redacción de un Plan Especial específico, que sea informado favorablemente por los servicios municipales competentes. En cualquier caso dicho Plan Especial justificará la conveniencia del aparcamiento en razón del déficit y/o demanda de plazas de estacionamiento existente en el área y de la compatibilidad de su impacto en el tráfico de la misma.

2. Los aparcamientos públicos y mixtos de iniciativa municipal podrán implantarse, previo informe de los servicios municipales competentes, justificativo de su conveniencia, en los siguientes emplazamientos:

   a) Bajo suelos calificados como vía pública o zona verde, siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por el Plan.

   b) En los espacios libres o edificados de las parcelas dotacionales públicas, siendo admisibles todas las situaciones contempladas en estas Normas para la implantación de aparcamientos privados.

   En función de las características concretas de la actuación podrán tener condiciones específicas distintas a las reguladas en esta Sección, previo informe justificativo de los servicios municipales competentes.

3. La construcción de un aparcamiento público quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso de los terrenos y a los siguientes compromisos:

a) La reconstrucción de la situación previa en superficie, si el aparcamiento se construye bajo rasante y dicha situación se encontrara consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, de la mejora de esta última.

b) El otorgamiento simultáneo a tal superficie del destino que el Plan General fije, en el caso de que no lo hubiese alcanzado.

c) La reparación de los daños que la actuación pudiera causar.

4. En cualquier caso los aparcamientos públicos de iniciativa no municipal requerirán previamente a la concesión de licencia, informe favorable de los servicios municipales competentes.

5. Podrá autorizarse con carácter provisional y sujeta a las condiciones que establece el art. 136 de la Ley del Suelo, la utilización de solares vacantes como aparcamientos en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.

Artículo 7.5.21 Plaza de aparcamiento público (N-2)[642]

Las dimensiones y condiciones de delimitación, serán las reguladas para los garajes-aparcamientos privados, art. 7.5.10, a excepción de las plazas para vehículos automóviles pequeños y medios que dispondrán de una anchura mínima de doscientos cuarenta (240) centímetros.

Artículo 7.5.22 Accesos de vehículos a garajes-aparcamientos públicos (N-2)[643]

Serán de aplicación las condiciones señaladas en el art. 7.5.11 con las siguientes excepciones:

1. Los accesos de vehículos a los garajes-aparcamientos públicos podrán resolverse mediante:

a) Vial de sentido único, de trescientos cincuenta (350) centímetros de anchura mínima si es de directriz recta y de cuatrocientos (400) centímetros si es de directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o como salida de vehículos del garaje.

b) Vial de sentido alternativo, exclusivamente con directriz recta, de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.

c) Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total si son de directriz recta será de seiscientos cincuenta (650) centímetros, trescientos veinticinco (325) centímetros por sentido, y si son de directriz curva de setecientos cincuenta (750) centímetros, trescientos setenta y cinco (375) centímetros por sentido.

Estas soluciones serán aplicables a las rampas de acceso y comunicación entre plantas.

2. Los garajes-aparcamientos dispondrán como mínimo:

[642] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

[643] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

a) Cuando su superficie útil sea inferior a mil quinientos (1.500) metros cuadrados, de un acceso formado por un vial de sentido alternativo, dotado de semáforos en sus extremos.

b) Los garajes-aparcamientos de superficie útil comprendida entre mil quinientos (1.500) y seis mil (6.000) metros cuadrados de superficie útil, dispondrán de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno para entrada de vehículos y otro para salida.

c) Los garajes-aparcamientos de superficie útil superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrán de dos accesos constituidos cada uno de ellos, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a cuarenta (40) metros. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único.

Artículo 7.5.23 Accesos de peatones a los aparcamientos públicos (N-2)[644]

1. Se cumplirán, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, así como la normativa supramunicipal y municipal vigente en materia de prevención de incendios.

2. Con independencia de su consideración a efectos de evacuación en caso de siniestro, podrá disponerse de acceso peatonal contiguo a acceso de vehículos, siempre que el primero disponga de una anchura mínima de noventa (90) centímetros, esté diferenciado mediante pavimento a diferente nivel o elementos de separación física y disponga en su salida al exterior de puerta peatonal independiente.

Artículo 7.5.24 Condiciones de diseño de los espacios de circulación interior de los aparcamientos públicos (N-2)

1. Los espacios interiores de circulación en los aparcamientos públicos se dimensionarán de forma que permitan el fácil acceso y salida de los vehículos de las plazas de aparcamiento.

2. A efectos de diseño, se adoptarán los valores de anchura mínima de vial resultantes de la tabla que figura a continuación, en función del ángulo de aparcamiento, definido como el ángulo que forman el eje longitudinal de la plaza de aparcamiento y del vial que da acceso a la misma.

α	A
$0 \leq \alpha \leq 70$	3,50
$70 < \alpha \leq 80$	4,50
$80 < \alpha \leq 90$	5,00

α: ángulo de aparcamiento en grados sexagesimales.

A: anchura del vial en metros.

[644] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

3. La anchura mínima libre de los viales proyectados para circulación en dos sentidos diferenciados será de quinientos cincuenta (550) centímetros.

4. Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los de dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de trescientos cincuenta (350) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.

Artículo 7.5.25 Altura libre en garajes públicos (N-2)

1. La altura libre de piso será de doscientos treinta (230) centímetros en planta primera y de 210 en las restantes.

2. La altura libre podrá reducirse puntualmente por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, instalaciones, tuberías o similares, en zonas que no sean de circulación de vehículos y no afecten a la maniobrabilidad de las plazas y circulación de peatones.

3. En zonas de circulación de vehículos, el gálibo mínimo no será en ningún caso inferior a doscientos treinta (230) centímetros en primera planta y doscientos diez (210) en las restantes.

4. En zonas de circulación de peatones el gálibo mínimo no será inferior, en ningún caso, a doscientos diez (210) centímetros.

Artículo 7.5.26 Otras condiciones de diseño (N-2)[645]

Los aparcamientos públicos cumplirán además con las siguientes condiciones:

1. El Ayuntamiento podrá imponer soluciones concretas en relación con los accesos a los aparcamientos públicos y con las salidas de vehículos al exterior cuando razones justificadas basadas en la ordenación del tráfico de la zona, afección a zonas verdes o arbolado u otros similares así lo aconsejen.

2. La ventilación, se regulará por lo establecido para los garajes privados en el art. 7.5.15.

3. El saneamiento se regulará por lo establecido para los aparcamientos privados en el art. 7.5.16.

4. Los aparcamientos públicos dispondrán de sistema de iluminación artificial que proporcione un mínimo de cincuenta (50) lux en zonas de aparcamiento, cien (100) lux en zonas de circulación de vehículos y peatones y quinientos (500) lux en embocaduras de rampas, con un factor de uniformidad mínimo de 0,25.

5. Además de la actividad de lavado de vehículos que se admite con carácter general, el Ayuntamiento podrá autorizar en los aparcamientos de uso público la instalación de actividades asociadas al servicio del automóvil y el almacenamiento temporal de mercancías no perecederas, tóxicas ni peligrosas, en las condiciones exigidas por la normativa sectorial de aplicación.

[645] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

6. Los aparcamientos públicos que se construyan bajo espacios libres se diseñarán de forma que la cubierta pueda soportar una capa de tierra de ciento treinta (130) centímetros de espesor y una densidad de 1,75 kg/dm^3, salvo aprobación expresa por parte del Ayuntamiento de una solución de cubierta alternativa.

7. En los aparcamientos públicos en superficie se efectuará una pavimentación y drenaje adecuados, debiendo ajardinarse o arbolarse los espacios residuales.

8. Los aparcamientos dispondrán de aseos, separados para cada sexo, con ventilación natural o forzada independiente de la del aparcamiento.

Sección Cuarta. Condiciones particulares de los aparcamientos mecánicos

Artículo 7.5.27 Definición (N-1)

Se denominan aparcamientos mecánicos todos aquellos sistemas que permiten, mediante equipos de elevación y transporte, almacenar vehículos en un espacio determinado.

Artículo 7.5.28 Implantación de los aparcamientos mecánicos (N-2)

1. Los aparcamientos mecánicos podrán instalarse en todas las situaciones señaladas en estas Normas como admisibles para la implantación de aparcamientos convencionales.

2. La conversión total o parcial de un aparcamiento convencional en mecánico estará sujeta a licencia municipal previa, que deberá solicitarse mediante proyecto integrado que contemple la solución definitiva propuesta para la totalidad del aparcamiento y que cuente, en su caso, con la conformidad de la comunidad de propietarios afectada.

Artículo 7.5.29 Clasificación de los aparcamientos mecánicos (N-2)

1. Los aparcamientos mecánicos regulados en esta Sección se clasifican en:

   a) Clase I: Aparcamientos exclusivamente mecánicos Son aquellos en los que el desplazamiento de los vehículos en su interior, desde las zonas de recepción o hasta las zonas de entrega de vehículos y su almacenamiento, se efectúa automáticamente mediante equipos de elevación y transporte, no existiendo, por consiguiente, circulación de vehículos por sus propios medios ni de usuarios fuera de las mencionadas áreas de recepción o entrega.

   b) Clase II: Aparcamientos parcialmente mecánicos Son aquellos en los que los vehículos se desplazan por sus propios medios hasta las plazas de aparcamiento o hasta sus proximidades, aumentándose la capacidad de las zonas de aparcamiento mediante equipos de elevación o de transporte horizontal, manteniéndose el resto de las condiciones morfológicas de un aparcamiento convencional.

   c) Clase III: Aparcamientos mecánicos mixtos Son aquellos en los que coexisten varias soluciones de aparcamiento (clase I, clase II, convencionales).

Artículo 7.5.30 Condiciones de los aparcamientos clase I (N-2)[646]

1. Accesos y salidas de vehículos

   a) El área de recepción se situará en el interior de la parcela y su dimensionamiento se justificará en el proyecto que se presente, mediante un estudio de incidencia sobre el tráfico en la red viaria circundante. Su capacidad mínima será de dos (2) vehículos.

   b) El área de entrega de vehículos se situará en el interior de la parcela y tendrá capacidad, como mínimo, para un (1) vehículo. Dispondrá, además, de un espacio adecuado para la espera de los usuarios.

2. Accesos y salidas de peatones

   Para la determinación del número mínimo y disposición de las salidas peatonales en las zonas accesibles a los usuarios del aparcamiento se aplicarán las condiciones generales de evacuación contenidas en la normativa de prevención de incendios. Las áreas interiores destinadas a mantenimiento y similares dispondrán de salidas de emergencia.

3. Ventilación

   a) Las áreas de recepción y entrega de vehículos y, en general, todas aquellas en las que exista circulación de vehículos por sus propios medios, dispondrán de sistemas de ventilación que impidan la acumulación de gases de combustión.

   b) Los criterios de diseño de las instalaciones de ventilación serán los señalados en el art. 7.5.15 de estas Normas.

4. Transmisión de ruidos y vibraciones

   El funcionamiento de los equipos de elevación y transporte estará sujeto a las condiciones que en materia de aislamiento acústico y de generación y transmisión de ruidos y vibraciones establezca la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

5. Saneamiento

   Los aparcamientos mecánicos clase I cumplirán las condiciones fijadas en estas Normas para los aparcamientos convencionales en lo relativo a esta instalación.

6. Condiciones de seguridad

   a) Los aparcamientos regulados en este artículo podrán ser asimilados a almacenamientos a efectos de aplicación de la normativa sectorial de prevención de incendios, sin perjuicio de las soluciones alternativas que puedan proponerse al amparo de lo dispuesto en la ordenanza municipal específica.

   b) Por otra parte, con carácter supletorio y en tanto no se encuentre vigente normativa específica de obligado cumplimiento, se establecen como medidas de seguridad mínimas en aparcamientos clase I las siguientes:

---

[646] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

i) Las plataformas y otros dispositivos de transporte y almacenamiento temporal de vehículos:

- Estarán dimensionados para soportar una carga de, al menos, dos mil (2.000) kilogramos por vehículo. En el acceso a cada uno de ellos se señalizará la carga y dimensiones máximas admisibles.

- Estarán dotados de sistemas que impidan todo movimiento involuntario de los vehículos durante su desplazamiento y almacenamiento.

- Dispondrán de un sistema de parada automática en el caso de presencia de personas en las áreas de recorrido de los equipos de transporte o de almacenamiento de vehículos.

- Dispondrán de un dispositivo de parada de emergencia accionable manualmente.

ii) Cada uno de los niveles de almacenamiento de vehículos será accesible al personal de los servicios de auxilio exterior.

iii) Se señalizarán claramente las zonas no accesibles al público.

iv) El aparcamiento estará dotado de suministro complementario de energía eléctrica en baja tensión.

Artículo 7.5.31 Condiciones de los aparcamientos clase II (N-2)[647]

1. Condiciones generales

Los aparcamientos mecánicos clase II cumplirán las condiciones fijadas para los aparcamientos convencionales en lo relativo a accesos de vehículos, accesos de peatones, criterios de diseño interior, ventilación, saneamiento y protección contra incendios.

2. Iluminación

Los aparcamientos dispondrán de un sistema de iluminación artificial que proporcione un mínimo de ochenta (80) lux en zonas de circulación y ciento veinte (120) lux en los accesos a los equipos de elevación y transporte.

3. Transmisión de ruidos y vibraciones

El funcionamiento de los equipos de elevación y transporte estará sujeto a las condiciones que en materia de aislamiento acústico y de generación y transmisión de ruidos y vibraciones establezca la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

4. Condiciones de seguridad de los sistemas

a) Los equipos de elevación y transporte deberán cumplir su normativa específica y las disposiciones municipales o supramunicipales que fueran aplicables.

[647] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

b) Con carácter supletorio y en tanto no se encuentre vigente normativa específica de obligado cumplimiento, se establecen como medidas de seguridad mínimas en aparcamientos mecánicos clase II las siguientes:

i) Las plataformas y otros dispositivos de transporte y almacenamiento temporal de vehículos:

- Estarán dimensionados para soportar una carga de, al menos, dos mil (2.000) kilogramos por vehículo. En el acceso a cada uno de ellos se señalizará la carga y dimensiones máximas admisibles.
- Estarán dotados de sistemas que impidan todo movimiento involuntario de los vehículos durante su desplazamiento y almacenamiento.
- Dispondrán de dispositivo de parada automática en caso de interposición accidental de un obstáculo en su recorrido o de fallo del suministro de energía eléctrica.
- Dispondrán de dispositivo de parada automática de emergencia accionable manualmente.
- Los dispositivos de parada anteriores accionarán un sistema de alarma que alerte del funcionamiento incorrecto del sistema.

ii) Se colocarán rótulos indicadores de las instrucciones de funcionamiento y de las acciones a seguir en caso de emergencia o mal funcionamiento de los equipos.

Artículo 7.5.32 Condiciones de los aparcamientos mecánicos mixtos (N-2)

Estos aparcamientos cumplirán las condiciones que les sean aplicables en función de la solución de aparcamiento o almacenamiento de vehículos prevista en cada zona de los mismos.

Sección Quinta. Condiciones particulares de los aparcamientos especiales

Artículo 7.5.33 Aparcamientos especiales (N-2)[648]

Son aparcamientos especiales los destinados predominantemente a vehículos de dos ruedas, vehículos industriales y autobuses. Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán las determinadas en el art. 7.5.10.

Los accesos y viales interiores de circulación se dimensionarán en función de las características y prestaciones de los vehículos usuarios del aparcamiento.

Serán de aplicación las condiciones de los garajes-aparcamientos.

[648] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

Sección Sexta. Régimen general de compatibilidad y localización del uso de garaje - aparcamiento

Artículo 7.5.34 Régimen de los usos compatibles y autorizables del uso de garaje-aparcamiento (N-2)

1. En función de los usos cualificados, se establece el siguiente régimen de compatibilidad para el uso de garaje-aparcamiento, que, salvo determinación en contra de las condiciones específicas de los usos de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, complementa el régimen de compatibilidades establecido para los mismos.

    a) En superficie en los espacios libres de las parcelas edificables: Cualquiera que sea el uso cualificado se admite como compatible el aparcamiento con carácter asociado o complementario.

    b) En los edificios:

        i) Compatibilidad con el uso cualificado residencial: El uso de garaje-aparcamiento es compatible con carácter de asociado o complementario en las situaciones de plantas inferiores a la baja y planta baja, y como uso autorizable en edificio exclusivo; esta última situación no es aplicable en el casco antiguo. Queda prohibido el uso de garaje-aparcamiento en azoteas.

        ii) Compatibilidad con el uso cualificado servicios terciarios: El uso de garaje-aparcamiento es compatible con carácter de asociado, complementario o alternativo en cualquier situación, incluso en edificio exclusivo. En el casco antiguo no es admisible la compatibilidad de garaje-aparcamiento en situación de plantas de pisos, azoteas y edificios de uso exclusivo.

        iii) Compatibilidad con los usos cualificado industrial y cualificado industrial en coexistencia con el terciario de oficinas: El uso de garaje-aparcamiento es compatible con carácter asociado, complementario o alternativo en cualquier situación, incluso en edificio exclusivo.

        iv) Compatibilidad con el uso cualificado dotacional de servicios colectivos: El uso de garaje-aparcamiento es compatible con carácter asociado o autorizable en régimen especial, en las situaciones de plantas bajas e inferiores a la baja, y además en edificios exclusivos en dotaciones de servicios colectivos de nivel singular.

        v) Compatibilidad con el uso cualificado dotacional de vía pública de titularidad municipal y zonas verdes: El uso de garaje-aparcamiento es compatible con carácter asociado o autorizable en régimen especial, en situación de planta bajo rasante enteramente subterránea. No obstante, cuando se desafecte del dominio público el subsuelo, se autoriza con carácter complementario. Todo ello sin perjuicio de la posible concesión, en su caso, para la explotación por terceros a través de los procedimientos establecidos en la legislación vigente.

        vi) Compatibilidad con los usos cualificados dotacional de infraestructuras y transportes: El uso de garaje-aparcamiento es compatible con carácter asociado o autorizable en régimen especial, en cualquier situación, incluso en edificio exclusivo.

En cualquiera de los supuestos regulados en este apartado, la compatibilidad de garaje-aparcamiento en su clase público está condicionada al cumplimiento de las condiciones que para su implantación se regulan en las presentes Normas.

La implantación de garajes-aparcamientos como uso complementario o autorizable en régimen especial requerirá que en cualquier caso se resuelvan simultáneamente las dotaciones de aparcamiento y de carga y descarga mínimas exigidas como dotación al servicio de los usos de los edificios existentes, así como la justificación de que, en la parcela edificable, persisten condiciones suficientes que garanticen la resolución de la dotación de aparcamiento, que en función del uso cualificado de la parcela y su remanente de edificabilidad disponible fuera exigible.

En parcelas edificadas no se admitirán segregaciones si no se justifica que el edificio existente tiene resueltas las dotaciones de aparcamiento al servicio del mismo, o que el resto de la parcela matriz soporte del edificio existente reúne condiciones suficientes para resolver dicha dotación en plantas bajo rasante.

2. Sobre el régimen de compatibilidad del uso de garaje-aparcamiento regulado en esta Sección no operan a los solos efectos de cómputo de superficie edificada, las limitaciones que al respecto se establecen en las Condiciones generales de los usos Compatibles y Autorizables establecidas en la Sección Segunda del Capítulo 7.2 Clasificación de los usos.

Artículo 7.5.35 Dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos de los edificios - estándares (N-2)[649] [650]

1. Las condiciones establecidas en este artículo podrían modificarse a través de un Plan Especial redactado al efecto o integradamente en el Plan Especial de Aparcamientos[651] previsto en las presentes Normas Urbanísticas. Cualquiera de ellos podrá ser revisado periódicamente para acomodación de los estándares a la evolución en la movilidad global de la ciudad, bien para su conjunto o para sectores diferenciables de características homogéneas, sin que ello suponga modificación del Plan General.[652]

2. Estándares.

---

[649] Sentencias del TSJM de 28.10.2011 y 18.11.2011: "(...) el Plan Especial fija, conforme a las previsiones de los artículos 36.2.c.1 y 36.3 de la Ley 9/2001, las plazas de garaje necesarias para la correcta definición de la red de servicios pero el dimensionamiento de las mismas además de ser una estructura pormenorizada no puede estar previsto en dicho Plan dado que queda a nivel de fase de ejecución, por ello debió alegarse que el número de plazas previstas eran contrarias a las determinaciones del Plan, lo que no es el caso, o que pese a cumplir dicho requisito era imposible que su ejecución se produjera en función de la propia estructura del Plan pero ello es impensable sin la existencia de un proyecto de ejecución de obras dimensionado sobre las determinaciones de la Modificación".

[650] Véase la Instrucción 8/2012, de 31.05.2012, del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras relativa a requisitos que deben cumplir los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental para transformar edificios residenciales en terciarios como uso autorizable en el ámbito de la Norma Zonal 1. BOAM 07.06.2012. Sustituye a la instrucción 8/2009 de la Coordinadora General de Urbanismo de fecha 23.12.2009. Se transcribe completa, a efectos informativos, al final de estas Normas Urbanísticas.

[651] Cfr. artículo 50 Ley 9/2001.

[652] Cfr. artículos 57 y 69 Ley 9/2001 respecto de las modificaciones puntuales sustanciales y no sustanciales, y el procedimiento de aprobación de las mismas.

Salvo otras determinaciones de ordenanzas sectoriales o de las normas zonales u ordenanzas propias de los correspondientes planeamientos, los estándares de dotación de plazas de aparcamiento son los siguientes:[653]

a) Uso residencial

   i) Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados y, en todo caso, una por cada vivienda.

b) Uso industrial

   i) Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificada.

   ii) En el ámbito exterior al Casco Antiguo los talleres de automoción dispondrán de una dotación de aparcamiento, en el interior del establecimiento o espacio libre de parcelas edificables, de al menos 1 plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie del local, calculada según criterios del art. 7.4.4.

   iii) Con independencia de los dispuesto en los apartados anteriores, cuando la superficie de producción o almacenaje supere los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados, se dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales libres de un metro que constituye la unidad operativa de carga y descarga. Para superficies superiores a setecientos (700) metros cuadrados, deberá duplicarse dicho espacio y mantenerse una unidad más por cada quinientos (500) metros cuadrados más de superficie.

c) Uso de servicios terciarios de hospedaje

   i) Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 3 habitaciones o cien (100) metros cuadrados de superficie edificada.

   ii) Con independencia de la dotación de plazas de aparcamiento indicada en el anterior apartado, todo local de hospedaje en las categorías de hoteles y hoteles/apartamento, en el ámbito exterior al Centro Histórico, dispondrán al menos de una (1) plaza para carga y descarga.

d) Uso de servicios terciarios de comercio:[654]

   i) En localizaciones interiores a la M-30, en APE 00.01 y en cascos históricos, en la categoría de mediano comercio y grandes superficies comerciales se dispondrá de una dotación mínima de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de venta salvo que bajo el procedimiento establecido en el artículo 7.5.8, se demuestre la inviabilidad de la provisión de esa dotación por razones de movilidad, funcionalidad, estructura y calidad urbana.

   ii) En localizaciones exteriores a la M-30, se dispondrá una dotación mínima de una (1) plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie de venta en las categorías de mediano comercio y grandes superficies comerciales.

---

[653] Cfr. artículo 36.5 y 6 Ley 9/2001 sobre los estándares de las redes generales y locales.

[654] Este artículo 7.5.35 apartado 2. d), ha sido modificado por la MPG 00/334 (aprobación definitiva 19.01.2012 BOCM 02.02.2012 / 28.07.2012).

iii) A partir de 250 plazas de aparcamiento será necesario estudio en el que se analice la incidencia sobre el tráfico y en el que se describan las medidas correctoras necesarias para eliminar las posibles repercusiones sobre la movilidad del entorno.

iv) A los efectos de la dotación señalada ésta se resolverá en la clase de aparcamiento público.

v) Plazas de carga y descarga:

- APE.0.01 y Cascos Históricos:

En las categorías de mediano comercio y grandes superficies comerciales cuando se dispongan plazas de aparcamiento, será obligatoria también la reserva para carga y descarga dentro del local o espacio libre de parcela, a razón de 1 plaza por cada 500 m^2 de superficie de venta, salvo que bajo el procedimiento establecido en el artículo 7.5.8, se demuestre la inviabilidad de la provisión de esa dotación por razones de movilidad, funcionalidad, estructura y calidad urbana.

En la categoría de gran superficie comercial será obligatoria la reserva mínima de 2 plazas para carga y descarga para los primeros 2.500 m^2 de superficie de venta, aumentando en una plaza más por cada 500 m^2 o fracción de superficie de venta, salvo que, en el marco y con el procedimiento establecido en el artículo 7.5.8, se demuestre la inviabilidad de la provisión de esa dotación.

- Exterior al APE.0.01:

En las categorías de mediano comercio y grandes superficies comerciales, todo comercio de más de quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta dispondrá de plazas para carga y descarga dentro del local o espacio libre de parcela, en la proporción mínima de una (1) plaza por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta.

e) Uso de servicios terciarios de oficinas

i) En el ámbito interior a la M-30, se dispondrá una dotación mínima de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificada.

ii) En resto del municipio, se dispondrá una dotación mínima de 1,5 plazas por cada cien (100) metros cuadrados de edificación.

f) Uso de servicios terciarios recreativos

i) La dotación de plazas de aparcamiento se regulará de igual forma que en el uso terciario de oficinas.

ii) En aquellos casos en que pueda presuponerse elevada concentración de personas, se incrementará la dotación anterior al menos en 1 plaza cada 25 personas de capacidad, para todo el municipio a excepción del ámbito del casco antiguo.

g) Uso dotacional de servicios colectivos en sus clases de equipamiento, deportivo y servicios públicos, a excepción de los mercados de distrito y centros comerciales de barrio.

i) El uso dotacional de servicios colectivos regulados en esta sección, dispondrá en este ámbito una dotación mínima de 0.5 plazas por cada cien (100) metros

cuadrados de superficie edificada en el nivel básico y en el singular y privado de 1 plaza cada cien (100) metros cuadrados.

ii) El uso dotacional de servicios colectivos en sus clases de equipamiento y deportivo, deberá disponer de una reserva mínima de diez (10) metros cuadrados para el aparcamiento de bicicletas y cuyo diseño se ajustará a lo establecido en la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública.[655]

h) Aparcamiento en dotaciones con elevada concentración de personas, equipamientos de salud y educativos

i) La dotación establecida en los anteriores apartados, será incrementada si así resultase de las siguientes condiciones:

- En las dotaciones en que pueda presuponerse elevada concentración de personas, se incrementará la dotación al menos en 1 plaza cada 25 personas de capacidad.
- Los equipamientos educativos pertenecientes al nivel básico o al privado dedicado a enseñanza primaria o secundaria, que se dispongan en edificios exclusivos, contarán como mínimo con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, embarque y desembarque de 1 autobús por cada 250 plazas escolares, o fracción superior a 125, y de 5 plazas para visitantes.

  Los equipamientos educativos de nivel singular o privado dedicado a enseñanza superior o universitaria, incrementarán su dotación al menos en 5 plazas cada cien (100) metros cuadrados de superficie de aulas.
- El equipamiento de salud, en los niveles singular y privado, ampliarán su dotación al menos en 1 plaza cada 5 camas y 1 plaza cada 2 salas de consulta.

ii) Lo regulado en este apartado será de aplicación a todo el municipio a excepción del casco antiguo.

iii) Los equipamientos educativos pertenecientes al nivel básico o singular deberán disponer de una reserva mínima de diez (10) metros cuadrados para el aparcamiento de bicicletas y cuyo diseño se ajustará a lo establecido en la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública.

i) Uso dotacional de servicios colectivos en la clase de administración pública, zonas verdes, mercados de distrito y centros comerciales de barrio. Aparcamiento en los servicios de la administración pública

---

[655] Acuerdo de la CSPG nº 198, de 22.11.2001. Interpretación del artículo 7.5.35 de las NNUU: Computo de la dotación de plazas de aparcamiento en los centros parroquiales:

1º. Los Centros Parroquiales deberán considerarse destinados, en el conjunto formado por todas sus dependencias, al uso dotacional de servicios colectivos en su clase de equipamiento, y en consecuencia su dotación mínima de plazas de aparcamiento será la establecida por el artículo 7.5.35.2 g)i) en función del nivel de implantación asignado por el Plan General.

2º. No obstante, la dotación de plazas de aparcamiento podrá modificarse a través de un Plan Especial redactado al efecto, tal y como se contempla en el artículo 7.5.35.1 de las NNUU.

3º. Se recomienda a la Dirección de Servicios del Plan General que acometa el estudio de una posible actualización de los estándares de dotación de plazas de aparcamiento a través del instrumento de ordenación adecuado.

i) En el uso dotacional de servicios colectivos, en su clase de servicios de la administración pública, la dotación de plazas de aparcamiento se regulará de igual forma que en el uso terciario en su categoría de oficinas.

j) Aparcamiento en zonas verdes

i) En las zonas verdes singulares, la dotación de aparcamiento se determinará en el Proyecto de Urbanización o en el Plan Especial correspondiente, en función de la previsión de visitantes a dicha dotación.

ii) Las zonas verdes de nivel básico o singular deberán disponer de una reserva mínima de diez (10) metros cuadrados para el aparcamiento de bicicletas y cuyo diseño se ajustará a lo establecido en la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública.

k) Aparcamiento[656] en mercados de distrito y centros comerciales de barrio.

i) Estarán sometidos al régimen general instituido para el uso de servicios terciarios de comercio fijado en el apartado d) anterior.

l) Uso dotacional para el transporte

i) La dotación de plazas de aparcamiento, en todas sus categorías, se determinará en función de las necesidades de cada actividad o, en su caso, según lo establecido en los Planes Especiales que se redacten para su desarrollo.

ii) El uso dotacional para el transporte en su clase de intercambiadores de transporte deberán disponer de una reserva mínima de diez (10) metros cuadrados para el aparcamiento de bicicletas y cuyo diseño se ajustará a lo establecido en la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública.

[656] Este artículo 7.5.35 apartado 2. k), ha sido modificado por la MPG 00/334 (aprobación definitiva 19.01.2012 BOCM 02.02.2012 / 28.07.2012).

CAPÍTULO 7.6. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE SERVICIOS TERCIARIOS

Artículo 7.6.1 Definición y clases (N-1)

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al pormenor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

2. Bajo un punto de vista urbanístico a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases, sin perjuicio de otras clasificaciones sectoriales de carácter municipal o supramunicipal propias de las actividades comprendidas en cada uso:

    a) Hospedaje: Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

       Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes Normas sectoriales en la materia.

    b) Comercial: Cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al pormenor.

       Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes categorías:

        i) Pequeño[657] comercio (Primera): Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a quinientos (500) metros cuadrados.

        ii) Mediano comercio (Segunda): Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados y los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

        iii) Grandes superficies comerciales (Tercera): Cuando la actividad comercial se desarrolle en locales independientes o agrupados, que superen individual o el conjunto de locales agrupados, dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

       A los efectos de las clasificaciones anteriores se entiende por locales independientes aquellos establecimientos a los que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres, y locales agrupados, aquel conjunto de locales a los que desde aquellos se accede por espacios edificados comunes.

       El pequeño comercio podrá implantarse a efecto de compatibilidad de usos en cualquier situación en la que la categoría de uso mediano comercio es compatible.

[657] Este artículo 7.6.1 apartado 2. b) i) y siguientes, ha sido modificado por la MPG 00/334 (aprobación definitiva 19.01.2012 BOCM 02.02.2012 / 28.07.2012).

c) Oficinas: Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso dotacional.[658]

Asimismo se incluyen en esta clase de uso:

i) Las oficinas que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán igualmente implantarse, salvo determinación en contra de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.

ii) Los despachos profesionales domésticos: Entendidos como los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el uso residencial, encuadrables en el uso de oficina o de otros servicios terciarios de atención sanitaria o higiénica[659] a las personas. En ningún caso en los despachos profesionales domésticos pueden desarrollarse actividades comerciales ni comprendidas en el apartado i) anterior.

d) Terciario recreativo: Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.

A efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se establecen las siguientes categorías:

i) Salas de reunión: Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

ii) Establecimientos para consumo de bebidas y comidas: Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías, etc.

iii) Espectáculos: Se incluyen en esta categoría de actividades recreativas aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente

---

[658] Acuerdo de la CSPG nº 169, de 14.12.2000. Uso y categoría aplicable a una actividad consistente en posibilitar la conexión a Internet de cualquier persona, desde un local abierto al público en general:

La actividad consistente en posibilitar la conexión a Internet de cualquier persona desde un local abierto al público en general es encuadrable indistintamente en cualquiera de los usos siguientes: servicios terciarios en su clase de oficinas, terciario recreativo, otros servicios terciarios, a industrial en su clase de servicios empresariales, de acuerdo con las condiciones establecidas en el Capítulo 7.6 de las NNUU del PGOUM.

[659] 1) La MPG 00/305 (aprobada definitivamente 12.11.2001 BOCM 30.11.2001) añade las palabras “o higiénica” con el fin de dar cabida a las actividades de esteticista y similares desarrolladas por profesionales en su vivienda habitual.

2) Por Acuerdo nº 104 de la CSPG de 29.04.1999 se propuso el estudio de la revisión del concepto de Despacho profesional doméstico que se recoge en este artículo de las NNUU, con la citada finalidad.

dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, circos estables, teatros o actividades similares.[660]

e) Otros servicios terciarios: Se incluyen en esta clase de uso terciario aquellas actividades que cumplan básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales, sanitario (como clínicas odontológicas sin hospitalización con cirugía menor, etc.) o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de uso terciario recreativo.[661]

Las clases de uso terciario recreativo y de otros servicios terciarios, por su diferente impacto urbano, se dividen en los tipos siguientes en función del aforo permisible:

i) Tipo I	Aforo < 50 personas
ii) Tipo II	50 ≤ Aforo < 100 personas
iii) Tipo III	100 ≤ Aforo < 300 personas
iv) Tipo IV	300 ≤ Aforo < 700 personas
v) Tipo V	700 ≤ Aforo < 1.500 personas
vi) Tipo VI	Aforo ≥ 1.500 personas

Artículo 7.6.2 Aplicación (N-1)

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de nueva edificación y de reestructuración general. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

---

[660] Acuerdo de la CSPG nº 183, de 23.05.2001. Interpretación del artículo 7.6.1.2 d) de las NNUU a la vista del Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones, de la Comunidad de Madrid aprobado por Decreto 184/1998 de 22 de octubre.

1º. Las actividades encuadradas bajo un punto de vista urbanístico, en cada una de las tres categorías establecidas para el uso de servicios terciarios en su clase de terciario recreativo (artículo 7.6.1.2.d) de las NNUU), deben ser reinterpretadas a la vista del Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones, de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 184/1998, de 22 de octubre.

2º. Para ello es preciso tener era cuenta tanto las características de la propia actividad como las del local en que ésta se desarrolla, de forma que su conceptuación y consecuente encuadramiento se hará en función del cumplimiento de los requisitos que se establecen en las propias definiciones de cada actividad en el citado Catálogo.

3º. En particular, y conforme a lo anteriormente expuesto se considera que:

a) A la actividad denominada café-concierto por el Plan General. le corresponde según dicho Catálogo -y bajo el supuesto de que por sus características no sea encuadrable en la actividad de espectáculo la denominación de bar especial en su clase de bar de copas con actuaciones musicales en directo, permaneciendo encuadrado en la categoría de salas de reunión, es decir, en el apartado i) del artículo 7.6.1.2 de las NNUU.

b) Las actividades denominadas café-espectáculo, restaurante espectáculo y salas de fiestas en el Catálogo deben encuadrarse en la categoría de espectáculos, es decir, en el apartado iii) del artículo 7.6.1.2 de las NNUU.

[661] Acuerdo de la CSPG nº 71, de 23.10.1998. Interpretación de los artículos 7.6.1 y 7.10.1 de las NNUU Usos-actividades sanitarias:

Aquellos servicios sanitarios que se incluyen en el uso terciario, clase otros servicios terciarios, también podrán ser incluidos en el uso dotacional, equipamiento, salud, cuando se trate de prestación de servicios médicos.

Sección Primera. Condiciones de hospedaje

Artículo 7.6.3 Condiciones particulares (N-2)[662]

Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.[663]

En el ámbito del Conjunto Histórico y su entorno y en los regulados por las Normas Zonales 7 y 8, en obras de nueva edificación y de reestructuración general o total, de más de 2.500 metros cuadrados edificados; para la implantación del uso de Servicio Terciario en su clase de hospedaje, acogido al régimen de usos compatible/alternativo o autorizable en edificio exclusivo, regulado en la presente Modificación Puntual de Plan General, será requisito necesario en el trámite de concesión de licencia la emisión del informe de los servicios municipales competentes sobre condiciones de accesibilidad, dotación de plazas de aparcamiento y de carga y descarga de clientes, en función de las características del entorno y de la red de transportes públicos existentes.

El Ayuntamiento, a la vista del informe justificativo de dichos servicios, podrá imponer condiciones específicas y ello sin perjuicio de la aplicación, con carácter general, de lo exigido en los artículos 5.27, 7.5.8 y 7.5.19 y demás concordantes de las Normas Urbanísticas del Plan General.

i) Terciario: Las modalidades de alojamiento temporal distintas de hoteles, tales como apartamentos turísticos, hoteles-apartamentos, pensiones, hostales, casas de huéspedes o las similares que pudiera establecer la normativa sectorial, no se podrán implantar en parcelas cuyo uso cualificado sea el industrial o industrial en coexistencia con terciario de oficinas, salvo que la regulación de dichas parcelas admita, como uso alternativo o autorizable, el uso residencial en su categoría de vivienda colectiva.

---

[662] 1) Los párrafos segundo y tercero fueron añadidos por el PE 00/308 (aprobado definitivamente 27.01.2005 BOCM 11.03.2005).

2) El párrafo cuarto fue añadido en virtud de MPG 00/316 (aprobada definitivamente de 30.07.2007 BOCM de 4.02.2008).

[663] Acuerdo de la CSPG nº 25, de 12.03.1998. Obras de ampliación para legalizar trasteros construidos en edificio de uso exclusivo terciario, clase hospedaje:

1º. El trastero, tal y como se define en el artículo 7.3.4.2.d) de las NNUU, es una pieza propia del uso residencial y, en consecuencia, no del uso de servicios terciarios donde como espacios similares podrán existir almacenes, bodegas, despensas, etc.

2º. En un edificio de uso exclusivo terciario clase hospedaje podrán existir espacios destinados a guardar enseres de la actividad hotelera, que, en consecuencia, constituyen espacios propios de dicha actividad.

3º. En cuanto a la pretendida legalización de trasteros en un edificio exclusivo terciario clase hospedaje, constituye una ampliación de dicha actividad hotelera, y, en consecuencia, se estará a lo dispuesto en la correspondiente Norma Zonal u ordenanza de aplicación.

Sección Segunda. Condiciones del comercio.

Artículo 7.6.4 Superficie de venta (N-2)

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce directamente el intercambio comercial, constituida por los espacios destinados a mostradores, vitrinas y góndolas de exposición de productos y los espacios de circulación en torno a ellos, probadores, cajas, etc., así como los propios espacios de dichos locales destinados a la permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos los bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga, los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido, así como, en el caso de locales agrupados o integrados en grandes superficies comerciales, los espacios interiores destinados a accesos comunes a los establecimientos comerciales diferenciados en los mismos.

Artículo 7.6.5 Circulación interior (N-2)[664]

1. Los locales comerciales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de edificación unifamiliar.

2. El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa municipal y supramunicipal aplicable en materia de seguridad y prevención de incendios y asimismo, cumplirá las condiciones específicas que en función de la categoría de comercio establezcan las normativas sectoriales.

3. En cualquier caso, cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá de aparatos elevadores de uso público. El número y la capacidad de los mismos se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previstos. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas, siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva dicha movilidad.

Artículo 7.6.6 Almacenaje de productos comerciales (N-2)

Los locales comerciales dispondrán de un almacén o trastienda para la guarda o conservación debidamente acondicionados, y con superficie y características ajustadas a la regulación sectorial de ámbito supramunicipal o municipal aplicable.

[664] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 7.6.7 Condiciones particulares de las grandes superficies comerciales (N-2)[665][666][667]

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la definida en el art. 7.6.4 apartado 1 de las presentes normas.

2. La dotación de plazas de aparcamiento y de superficie destinada a carga y descarga se regula en el capítulo correspondiente a dotaciones de aparcamientos y de carga y descarga al servicio de los edificios (art. 7.5.35.2.d)).

3. Se autorizan Grandes Superficies Comerciales en:

    - las implantaciones preexistentes en los ámbitos regulados por norma zonal.
    - las Áreas de Planeamiento Incorporado y Áreas de Suelo Urbanizable Incorporado en las que el planeamiento asumido hubiera autorizado expresamente su existencia.
    - las Áreas de Planeamiento Específico y Áreas de Planeamiento Remitido en las que la ficha de condiciones de Ordenación del Plan General lo prevea expresamente.
    - las Áreas de Suelo Urbanizable Programado y No Programado en las que la ordenación y definición de usos pormenorizados de sus planeamientos de desarrollo expresamente lo prevean.

4. Para las nuevas implantaciones de Grandes Superficies Comerciales se estará a lo establecido en la regulación de las normas zonales y normativa de los instrumentos de planeamiento incorporados, remitidos y desarrollados, tanto en suelo urbano como urbanizable, aplicando el régimen instituido por la Ley 16/1999 de Comercio Interior de la Comunidad de Madrid y Ley 8/2009 de Medidas liberalizadoras y de apoyo a la Empresa Madrileña con las siguientes especificidades:

    i) Si la actividad se desarrolla en local independiente que supere dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta y cuando la actividad tenga lugar en establecimiento constituido por agrupación de mediano comercio o pequeño comercio que, en su conjunto, alcancen una superficie de venta superior o igual a cuatro mil (4.000) metros cuadrados en localizaciones interiores a la M-30, u ocho mil (8.000) metros cuadrados en situaciones exteriores a la misma, será necesaria la tramitación de un Plan Especial para el Control Urbanístico-Ambiental de Usos conforme a lo regulado en el Título 5 de las presentes normas. El Plan Especial deberá analizar la incidencia urbana de su implantación condicionándose la autorización de la misma a la viabilidad y ejecución de las medidas correctoras necesarias para eliminar las posibles repercusiones ambientales.

    ii) Cuando la actividad tenga lugar en establecimiento constituido por agrupación de mediano comercio o pequeño comercio que en su conjunto no alcance una superficie de venta de cuatro mil (4.000) metros cuadrados en localizaciones

[665] Este artículo 7.6.7, ha sido modificado por la MPG 00/334 (aprobación definitiva 19.01.2012 BOCM 02.02.2012 / 28.07.2012).

[666] Cfr. artículo 50 Ley 9/2001.

[667] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

interiores a la M-30, u ocho mil (8.000) metros cuadrados en situaciones exteriores a la misma y no contenga dentro un local independiente que pueda ser tipificado de manera directa como Gran Superficie Comercial, bastará con la solicitud de informe sobre adecuación de la actividad proyectada a la normativa sectorial vigente a los órganos competentes de la Comunidad de Madrid.

5. En los supuestos en los que sea necesaria la previa formulación de un Plan Especial para el Control Urbanístico-ambiental de Usos y a los efectos de lo regulado en el artículo 5.2.8 de las presentes normas, no procederá el desarrollo documental de los "Efectos sobre la creación de empleo e incidencia en la estructura de la población activa" contenido el apartado c) "repercusiones ambientales", epígrafe iii) de la norma citada.

Sección Tercera. Condiciones de las oficinas

Artículo 7.6.8 Dimensiones (N-2)

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie edificada de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

Artículo 7.6.9 Circulación interior (N-2)[668]

1. El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa municipal y supramunicipal aplicable en materia de seguridad y prevención de incendios, y cumplirá asimismo las condiciones exigidas en las normativas sectoriales aplicables.

2. Los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros, y la dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

3. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá de aparatos elevadores. El número y la capacidad de los mismos se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previstos. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas, siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva dicha movilidad.

[668] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

Sección Cuarta. Condiciones de los terciarios recreativos y otros servicios terciarios

Artículo 7.6.10 Condiciones de aplicación (N-2)[669]

Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial aplicable y, en particular, las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y en la Ordenanza de Prevención de Incendios.

Artículo 7.6.11 Condiciones para el control urbanístico-ambiental (N-2)[670]

1. Para las actividades comprendidas en el uso Terciario-Recreativo, categorías i), y en el uso de otros servicios terciarios, tipos III, IV, V y VI, en edificios con otros usos, se formulará Plan Especial según el procedimiento regulado en el Título 5 de estas Normas, del que se derivará la oportunidad de su implantación.

2. Asimismo, será preciso la formulación de Plan Especial según lo regulado en el Título 5, para las actividades comprendidas en la clase de uso Terciario-Recreativo, categorías i), ii) y iii) y para las actividades comprendidas en la clase de uso de otros Servicios Terciarios, para los tipos IV, V y VI, en cualquier situación.

[669] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

[670] Véase la Instrucción de 23.12.2009 relativa a los requisitos que deben cumplir los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental para transformar edificios residenciales en terciarios en su clase de oficinas como uso autorizable en el ámbito de la Norma Zonal 1. BOAM 04.01.2010 nº 6093. Se transcribe completa, a efectos informativos, al final de estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO 7.7. USO DOTACIONAL DE SERVICIOS COLECTIVOS

Artículo 7.7.1 Definición y clases (N-1)

1. El uso dotacional de servicios colectivos es el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético de la ciudad.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:[671]

    a) Zonas verdes: Corresponde a los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; aislar las vías de tránsito rápido; posibilitar el desarrollo de juegos infantiles y deportivos no programados; y, en general, mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

    b) Deportivo: Comprende las dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de los ciudadanos, el deporte de élite o alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas.

    c) Equipamiento: Cuando las dotaciones están destinadas a proveer a los ciudadanos servicios educativos, culturales, religiosos y socio-sanitarios.

    d) Servicios públicos: Comprende las dotaciones destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios públicos relacionados con la conservación general de la ciudad, la salvaguarda de las personas y bienes, el suministro de productos básicos a cargo de la Administración y, en general, con la provisión de servicios a la población.

    e) Servicios de la Administración Pública: Comprende las dotaciones destinadas a la instalación, la gestión y el desarrollo, en cualquiera de las formas admisibles en Derecho, por las Administraciones Públicas competentes por razón de la materia de servicios administrativos de atención a los ciudadanos.

Artículo 7.7.2 Clasificación según su implantación territorial (N-1)

1. El uso dotacional de servicios colectivos se estructura, en su caso, en función de criterios urbanísticos como ámbito de servicio óptimo, frecuencia e intensidad de uso, requerimientos locacionales y de accesibilidad, titularidad del suelo y carácter público o privado de la gestión, en los siguientes niveles:

    a) Básico: Incluye las dotaciones de titularidad pública, gestión en cualquiera de las formas admitidas por la legislación reguladora de la Administración titular, ámbito funcional inferior al distrital y utilización cotidiana por la población residente. En los planeamientos de desarrollo se priorizará su localización central respecto a la trama

[671] Cfr. artículo 36.2 Ley 9/2001 respecto a los distintos sistemas de redes públicas.

residencial circundante así como una adecuada posición en relación a la red viaria local y distrital que garantice su accesibilidad a través de recorridos peatonales y transporte público.

b) Singular: Engloba las dotaciones destinadas a la prestación de servicios especializados de titularidad pública, gestión en cualquiera de las formas admitidas por la legislación reguladora de la Administración titular, ámbito funcional urbano o metropolitano y utilización ocasional por todos los ciudadanos. En los planeamientos de desarrollo se priorizará su localización en emplazamientos estratégicos así como una adecuada posición en relación a la red viaria urbana y metropolitana que garantice su accesibilidad mediante el transporte público y privado.

c) Privado: Integra elementos de titularidad y gestión privada que, tanto por su contenido funcional como por sus características socio-urbanísticas, complementan la red pública de prestación de servicios configurada por las dotaciones básicas y singulares.

Artículo 7.7.3 Aplicación (N-1)

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones de servicios colectivos, serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General con expresión de la clase de uso y nivel de implantación territorial asignado a cada una de ellas.

   Estas determinaciones aparecen grafiadas en el Plano de Ordenación, en las fichas particulares de las Áreas de Planeamiento Específico (APE) y en las Áreas con Planeamiento Incorporado (API). En los planeamientos de desarrollo habrán de representarse en su documentación.

2. Estas condiciones se entenderán sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones señaladas por la normativa sectorial vigente para las distintas clases de dotaciones de servicios colectivos o de los usos a que en su caso proceda equiparar.

Artículo 7.7.4 Alcance de la calificación dotacional de servicios colectivos (N-2)

1. El uso dotacional de servicios colectivos está concebido como un sistema flexible, de tal forma que dentro de cada nivel existe una compatibilidad de clases, que permite su cambio sujeto a las condiciones reguladas en los apartados siguientes.

2. Con carácter general dentro de un mismo nivel, como uso alternativo a una determinada clase, se admiten los siguientes:

   a) En las parcelas calificadas de deportivo podrá disponerse como uso alternativo zona verde.

   b) En las parcelas calificadas de equipamiento podrá disponerse como uso alternativo los de deportivo y zona verde.

   c) En las parcelas calificadas de servicios públicos podrá disponerse como uso alternativo los de equipamiento, deportivo y zona verde.

   d) En las parcelas calificadas de servicios de la Administración Pública podrán disponerse como uso alternativo los de servicios públicos, equipamiento, deportivo y zona verde.

3. El epígrafe anterior se entenderá sin perjuicio de la aplicación del régimen de compatibilidad establecido en las condiciones particulares de cada uno de los usos dotacionales de servicios colectivos.[672]

Artículo 7.7.5 Condiciones específicas (N-2)

1. Si las características necesarias para la edificación de dotación de servicios colectivos hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones, incluso la ocupación, genéricamente asignadas en las presentes Normas, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle. En todo caso, en dotaciones de niveles básico y privado deberán respetarse las condiciones relativas a la edificabilidad y la altura, mientras que en dotaciones de nivel singular se podrán modificar la totalidad de los parámetros formales, incluida la altura, respetándose las condiciones de edificabilidad.

2. En tipología de edificación en vivienda unifamiliar el Estudio de Detalle referido en el apartado anterior podrá variar las condiciones de separación a alineación oficial, pero no podrá alterar las condiciones de separación a linderos.

[672] Acuerdo de la CSPG nº 299, de 19.12.2006. Implantación de garaje-aparcamiento público, como uso autorizable en régimen especial, en parcelas calificadas con el uso dotacional de servicios públicos, en sus diversas clases:

"Las parcelas calificadas con el uso dotacional de servicios colectivos en sus distintas clases, son susceptibles de admitir la implantación de garaje-aparcamiento como uso autorizable en régimen especial, en las condiciones establecidas en los artículos 7.2.8.3 a) y 7.5.34.1 b) de las NNUU."

CAPÍTULO 7.8. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL ZONA VERDE

Artículo 7.8.1 Categorías (N-1)

1. El uso dotacional de zonas verdes se desglosa en las siguientes categorías, atendiendo al ámbito de prestación de servicio:[673]

    a) Zona verde de barrio: Zonas ajardinadas de dimensión pequeña o media, cuyo radio de influencia es local, destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población de los barrios.

    b) Parque de distrito: Zonas ajardinadas o arboladas de superficie media y grande con diversidad de actividades que garanticen distintas posibilidades de esparcimiento dentro del ámbito distrital.

    c) Parque urbano: Incluidos dentro del tejido urbano, presentan, respecto a los parques de distrito, una singularidad en relación a su carácter histórico o por los equipamientos que en ellos se enclavan, lo que determina un ámbito de influencia a nivel ciudad.

    d) Parque metropolitano: Áreas con un carácter predominantemente forestal, que ofrecen al ciudadano una amplia gama de actividades de tipo cultural, recreativo y de ocio, integrables en el medio natural, así como en relación con el conocimiento y disfrute del mismo dentro del marco metropolitano.

Artículo 7.8.2 Ámbito y uso cualificado (N-1)

1. Las condiciones particulares que se señalan para el uso de zona verde serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a este uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General como Zona Verde Básica (VB) y Zona Verde Singular (VS).[674]

2. El uso cualificado es el de zona verde.

Artículo 7.8.3 Alcance de la calificación de zona verde (N-1)[675]

1. Cada nivel de implantación territorial comprende las siguientes categorías de zonas verdes:

---

[673] Cfr. artículo 36 Ley 9/2001 respecto de la red supramunicipal, general y local de zonas verdes y espacios libres.

[674] Acuerdo de la CSPG nº 172, de 14.12.2000. Accesos peatonales a edificios a través de zonas verdes públicas:

1º. Con carácter general, los edificios ubicados en parcelas colindantes con espacios calificados por el Plan General como zonas verdes podrán disponer de accesos peatonales a través de las mismas, sin perjuicio de las condiciones que pudieran determinar, en su caso, los servicios municipales competentes.

2º. En el caso de espacios calificados como zonas verdes que estén incluidos en el Catálogo de Parques y Jardines de Interés, la realización de accesos peatonales a los edificios y parcelas colindantes a través de dichos espacios quedará sometida a las condiciones específicas derivadas de su propia catalogación.

[675] La MPG 00/327 (aprobada definitivamente 2.10.2008 BOCM 7.11.2008) añade un punto 5 al artículo 7.8.3.

a) Nivel básico: Se incluyen dentro de este nivel las categorías zonas verdes de barrio y parques de distrito.

b) Nivel singular: Se incluyen dentro de este nivel las categorías parques urbanos y parques metropolitanos.

2. Toda disminución de la superficie de las zonas verdes se entenderá que constituye modificación de Plan General.[676]

3. Las condiciones de diseño y mantenimiento para las nuevas zonas verdes, así como de protección de los elementos existentes en la categoría zonas verdes, se remite a las Ordenanzas Municipales específicas aplicables.

4. Se podrán autorizar edificaciones para el mantenimiento de las zonas verdes e instalaciones provisionales y permanentes según el régimen general establecido en las Ordenanzas Municipales aplicables correspondientes.

5. Igualmente, en ámbitos de zonas verdes colindantes con edificios residenciales existentes, carentes de ascensor, se podrá autorizar la implantación de torres de ascensores adosadas a las fachadas de los mismos, cuando constituya la única solución técnicamente viable para la subsanación de dicha carencia, en congruencia con el mantenimiento de la edificación y siempre que no se derive de la misma deterioro significativo de la funcionalidad y calidad urbana de la zona verde afectada y de las redes e infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurran por las mismas. Todo ello sin perjuicio de los criterios reguladores para la implantación de torres de ascensores que, en su caso, pudieran establecerse de forma pormenorizada mediante la correspondiente ordenanza redactada a tal efecto.

   La implantación de dichas torres de ascensores, cumplimentando los objetivos dispuestos en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, requerirá la preceptiva licencia urbanística, que se otorgará salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, constituyendo su concesión requisito indispensable para la autorización administrativa de la ocupación y utilización, por el propietario del edificio residencial, de la porción de zona verde estrictamente indispensable para la implantación de la torre de ascensores y únicamente a estos efectos, cuando se produzca en un bien de dominio y titularidad pública".

Artículo 7.8.4 Condiciones particulares de las zonas verdes de nivel básico (N-2)

1. En planeamientos de desarrollo del Plan General la superficie mínima de nueva creación, salvo determinación en contra en la ficha correspondiente, será de mil (1.000) metros cuadrados, admitiendo la inscripción de un círculo de treinta (30) metros de diámetro, en suelo urbanizable; en suelo urbano, la superficie mínima será de quinientos (500) metros cuadrados, permitiendo la inscripción de un círculo de veinte (20) metros de diámetro.

2. El diseño tenderá a dar prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de personas. Deberá existir un tratamiento diferenciado entre las zonas de estancia y las de juego.

3. Usos compatibles

[676] Cfr. artículo 69.2.a) Ley 9/2001.

a) Asociados: Las zonas verdes de superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados podrán disponer de instalaciones de usos deportivo y cultural sin edificación, con un máximo del quince por ciento (15%) de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.

   Cuando la superficie del parque sea superior a 5 hectáreas, podrán disponer de instalaciones de equipamiento cultural y deportivo de nivel básico con edificación, con las siguientes condiciones:

   i) No se permitirá como uso asociado equipamientos no pertenecientes a su mismo nivel.

   ii) Su implantación requerirá informe de los órganos municipales competentes donde se analicen las necesidades dotacionales de la zona.

   iii) La edificación ocupará un máximo del uno por ciento (1%) de su superficie con una edificabilidad de 0,02 m²/m² y con una altura total máxima de nueve (9) metros, medidos a partir de la rasante del terreno.

4. Usos autorizables. En régimen especial se admite el uso de garaje en situación enteramente subterránea. Con objeto de salvaguardar especies arbóreas existentes o futuras, la cara superior del forjado del techo se situará como mínimo ochenta (80) centímetros por debajo de la rasante del terreno.[677]

5. La ocupación máxima de suelo por los usos compatibles más autorizables, será del quince por ciento (15%), excluido el uso de garaje.

Artículo 7.8.5 Condiciones particulares de las zonas verdes de nivel singular (N-2)

1. Dado su carácter de dotación especializada no se establecen condiciones para su diseño.

2. Usos compatibles

   a) Asociados: Las zonas verdes de superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados podrán disponer de instalaciones de usos deportivo y cultural sin edificación, con un máximo del diez por ciento (10%) de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.

      Cuando la superficie del parque sea superior a 5 hectáreas, podrán disponer de instalaciones con edificación destinadas a uso deportivo, equipamiento cultural y educativo preferentemente para actividades de investigación y de instrucción a la población sobre las características propias del parque, con las siguientes condiciones:

      i) Su implantación requerirá informe de los organismos municipales competentes.

---

[677] Acuerdo de la CSPG nº 299, de 19.12.2006. Implantación de garaje-aparcamiento público, como uso autorizable en régimen especial, en parcelas calificadas con el uso dotacional de servicios públicos, en sus diversas clases:

"Las parcelas calificadas con el uso dotacional de servicios colectivos en sus distintas clases, son susceptibles de admitir la implantación de garaje-aparcamiento como uso autorizable en régimen especial, en las condiciones establecidas en los artículos 7.2.8.3 a) y 7.5.34.1 b) de las NNUU."

ii) La ocupación de las instalaciones tendrá un máximo del uno por ciento (1%) de su superficie y una edificabilidad de 0,02 m²/m².

3. Usos autorizables

a) En régimen especial se podrán instalar servicios públicos de carácter dotacional destinados a instalaciones de suministro de combustible para vehículos, en las condiciones que para dicho uso se regulan en el art. 7.11.6.

La parcela mínima para la instalación de estaciones de servicio y de suministro de combustible para vehículos será de mil (1.000) metros cuadrados y la parcela máxima de dos mil (2.000) metros cuadrados; la ocupación no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) de la parcela y la edificabilidad será de 0,25 metro cuadrado por metro cuadrado de parcela neta.

b) Asimismo se podrá instalar el uso terciario-recreativo con una ocupación máxima del 0,25 por 100 y una edificabilidad de 0,005 m²/m². La ocupación y edificabilidad se permitirá hasta el límite de cinco mil (5.000) metros cuadrados.

c) El uso de garaje se admite en situación enteramente subterránea. Con objeto de salvaguardar especies arbóreas existentes o futuras, la cara superior del forjado del techo se situará como mínimo ochenta (80) centímetros por debajo de la rasante del terreno.[678]

4. La ocupación máxima de suelo por los usos compatibles, será del diez por ciento (10%). Las instalaciones del conjunto de dichos usos, tendrá una ocupación máxima del uno por ciento (1%) y una edificabilidad de 0,02 m²/m².

5. Será necesaria la dotación de aparcamiento como uso propio del parque y de los equipamientos y otros usos que en él se emplacen, y su localización se planteará preferentemente en relación con las vías de acceso más importantes o, en su caso, correlacionados con la edificación del uso compatible, preferentemente en situación enteramente subterránea.

[678] Acuerdo de la CSPG nº 299, de 19.12.2006. Implantación de garaje-aparcamiento público, como uso autorizable en régimen especial, en parcelas calificadas con el uso dotacional de servicios públicos, en sus diversas clases:

"Las parcelas calificadas con el uso dotacional de servicios colectivos en sus distintas clases, son susceptibles de admitir la implantación de garaje-aparcamiento como uso autorizable en régimen especial, en las condiciones establecidas en los artículos 7.2.8.3 a) y 7.5.34.1 b) de las NNUU."

CAPÍTULO 7.9. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DEPORTIVO[679]

Artículo 7.9.1 Categorías (N-1)

1. En función de las características de la instalación, se distinguen las siguientes categorías de uso deportivo:[680]

    a) Instalaciones deportivas de utilización general por los ciudadanos: Son instalaciones elementales, como pistas polivalentes o gimnasios[681] y polideportivos municipales u otras instalaciones deportivas especializadas como campos de fútbol, piscinas[682] o similares.

    b) Instalaciones deportivas de utilización selectiva: Son instalaciones deportivas de carácter federativo para la formación de técnicos, el entrenamiento de alto rendimiento e instalaciones deportivas ligadas a recintos universitarios.

    c) Instalaciones deportivas para el espectáculo.

    d) Clubs de campo o clubs sociales.

Artículo 7.9.2 Ámbito y uso cualificado (N-1)

1. Las condiciones particulares que se señalan para el uso deportivo serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a este uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General como Deportivo Básico (DB), Deportivo Singular (DS) y Deportivo Privado (DP).

---

[679] Véase la Instrucción 4/2011, de 12.05.2011, de la Coordinadora General de Urbanismo relativa a los criterios a adoptar en relación con la aplicación del Documento Básico DB-SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad" de Código Técnico de la Edificación. BOAM 26.05.2011 nº 6440. Se transcribe completa, a efectos informativos, al final de estas Normas Urbanísticas

[680] Cfr. artículo 36.2.b).2º Ley 9/2001 sobre la red de equipamientos sociales.

[681] Acuerdo de la CSPG nº 101, de 29.04.1999. Interpretación del artículo 7.9.1 de las NNUU: inclusión de los gimnasios de titularidad privada en el uso dotación deportivo:

Los gimnasios deben considerase incluidos dentro del Uso Dotacional Deportivo, independientemente de su titularidad pública o privada.

[682] Acuerdo de la CSPG nº 263, de 23.06.2005. Regulación de la instalación de cubiertas retractiles sobre piscinas en espacios libres de parcelas.

"Primero.- El espacio susceptible de ser configurado mediante el despliegue total de una cubierta translúcida, de funcionamiento retráctil, instalada con la finalidad de mejorar la funcionalidad de una piscina ubicada en espacio libre de parcela, podrá excluirse del cómputo de edificabilidad, regulado en el artículo 6.5.3 de las NNUU, siempre que concurran en dicha configuración las circunstancias que caracterizan las "construcciones auxiliares", definidas por la CSPG en su Sesión 25 (2.11.2000) Acuerdo-Tema 166.

Segundo.- En coherencia con el criterio que deriva del Acuerdo-Tema 187, adoptado por la CSPG en su Sesión 30 (26.07.2001), en zonas de retranqueo o separación mínima de la edificación a linderos, la altura de las cubiertas retráctiles sobre piscinas no podrá superar la cota máxima de coronación establecida para el cerramiento de la parcela en el correspondiente lindero.

Tercero.- En el caso de espacios libres de parcela incluidos en el Catálogo de Parques y Jardines de Interés, o que se encuentren ubicados en ámbitos de Colonias Históricas, la instalación de cubiertas retráctiles sobre piscinas quedará sometida a las condiciones específicas que, en su caso, pudieran derivarse de la catalogación de estos espacios".

2. El uso cualificado es el deportivo.

Artículo 7.9.3 Categorías de uso deportivo según su implantación territorial (N-1)

1. Cada nivel de implantación territorial comprende las siguientes categorías de uso deportivo:

    a) Deportivo Básico (DB): Se incluyen dentro de este nivel las instalaciones deportivas de utilización general por los ciudadanos.

    b) Deportivo Singular (DS): Se incluyen dentro de este nivel las instalaciones deportivas de utilización selectiva, las instalaciones deportivas para el espectáculo y los clubs de campo o clubs sociales.

    c) Deportivo Privado (DP): Se incluyen dentro de este nivel las instalaciones deportivas correspondientes a cualquiera de las categorías establecidas en el art. 7.9.1. de titularidad privada.

Artículo 7.9.4 Alcance de la calificación de deportivo (N-2)

1. Los niveles de implantación territorial del uso deportivo no son intercambiables entre sí. No obstante se admite la instalación de un Deportivo Básico (DB) en una parcela destinada por el planeamiento a Deportivo Singular (DS), que requerirá informe del órgano municipal competente de la falta de necesidad del mismo o de su mayor urgencia, en función de la demanda del ámbito de implantación correspondiente.

2. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de otras Administraciones, podrá redactar Planes Temáticos Sectoriales o Territoriales para la asignación pormenorizada de categorías de uso deportivo a parcelas calificadas de Deportivo Básico (DB) o Deportivo Singular (DS). En dichos Planes se tendrán en cuenta los programas de actuación en obras y servicios de los distintos Organismos Administrativos así como la posible colaboración de los particulares.

3. En las parcelas calificadas de Deportivo Singular (DS) e identificadas como elementos integrantes de la estructura general del territorio (SG) en el Plano de Gestión del Suelo, deberá mantenerse la categoría de uso deportivo a que estuviese destinada en el momento de la aprobación del Plan. Los Deportivos Singulares como elementos urbanos de gran complejidad, podrán requerir la formulación de un Plan Especial en el que se podrán establecer las condiciones particulares para su regulación urbanística, en función de los requerimientos específicos del espacio deportivo y de las necesidades existentes a nivel urbano y metropolitano.

Artículo 7.9.5 Parcela mínima (N-2)

1. En parcelas calificadas de Deportivo Básico (DB) o Deportivo Privado (DP) será la parcela calificada en el propio Plan excepto en ámbitos de planeamiento de desarrollo que será:

    a) En suelo urbano, quinientos (500) metros cuadrados.

    b) En suelo urbanizable, mil quinientos (1.500) metros cuadrados.

2. En parcelas calificadas de Deportivo Singular (DS) será la parcela calificada por el Plan excepto en ámbitos de planeamiento de desarrollo en suelo urbano y urbanizable, que se establece en una con cinco (1,5) hectáreas.

3. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de las superficies mínimas citadas en los apartados anteriores, si justificadamente se adoptan soluciones distintas que favorezcan la consecución de los objetivos de implantación del espacio deportivo.

Artículo 7.9.6 Regulación (N-2)

1. Las parcelas calificadas de Deportivo Básico (DB), Deportivo Singular (DS) o de Deportivo Privado (DP) se regularán, en función del tamaño del ámbito calificado, según las siguientes condiciones:

Superficie ámbito calificado	Ocupación por la edificación	Edificabilidad m^2/m^2
Hasta 1 Ha	60 %	0,70
1-10 Ha	50 %	0,50
10-50 Ha	30 %	0,30
50-100 Ha	20 %	0,15
100-200 Ha	15 %	0,07
>200 Ha	5 %	0,02

2. El resto de los parámetros formales deberá cumplir las determinaciones de la norma zonal en que se ubique o de la ordenanza particular del área de planeamiento en que se integre, y en el caso de que la parcela con calificación deportiva no estuviera incluida en ninguno de los supuestos anteriores, se entenderá sometida a las de la Norma Zonal 5, grado 3, y ello sin perjuicio de la aplicación de las condiciones específicas reguladas en el artículo 7.7.5.

3. En parcelas calificadas de Deportivo Básico (DB), Deportivo Singular (DS) o de Deportivo Privado (DP) de superficie inferior a mil quinientos (1.500) metros cuadrados, localizadas en ámbitos regulados por la Norma Zonal 3, Ámbitos de Planeamiento Específico (APE), Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) y Ámbitos de Suelo Urbanizable Incorporado (UZI) únicamente se permiten instalaciones deportivas sin edificación, salvo que tuvieran una edificabilidad asignada expresamente por el planeamiento de referencia.

4. En parcelas calificadas de deportivo en Norma Zonal 1, en situación de existente y vacante, y en parcelas calificadas de deportivo en Norma Zonal 3, en situación de existente, no se permiten parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones. En Norma Zonal 3 en situación de vacante y en el resto de normas zonales, a efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

    a) En parcelas calificadas de Deportivo Básico (DB), las unidades resultantes deberán tener una superficie igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados en suelo urbano y mil (1.000) metros cuadrados en suelo urbanizable.

    b) En parcelas calificadas de Deportivo Singular (DS) o Deportivo Privado (DP), las unidades resultantes deberán tener una superficie igual o superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en suelo urbano y cinco mil (5.000) metros cuadrados en suelo urbanizable.

c) En segregaciones de parcelas dotacionales con usos deportivos existentes deberá emitirse informe por el órgano competente en el que se garantice que la parcela resultante soporte de éstos, reúne condiciones funcionales y edificatorias suficientes para mantener, en su caso, dichos usos, así como para cumplir las condiciones funcionales exigibles por la normativa sectorial aplicable.

Artículo 7.9.7 Altura de pisos (N-2)

La altura libre mínima de pisos será de tres (3) metros.

Artículo 7.9.8 Compatibilidad de los usos no cualificados (N-2)[683]

1. Las parcelas calificadas de uso deportivo podrán destinarse al uso alternativo de zonas verdes.

2. Los usos asociados se regularán por lo establecido en el Capítulo 7.2 de las presentes Normas, con las siguientes especificaciones:

A los efectos del cálculo de la edificabilidad dedicada a usos asociados en las parcelas calificadas de deportivo, en cualquiera de sus categorías según su nivel de implantación (Básico, Singular y Privado), se define la "superficie destinada al uso deportivo" como la superficie ocupada por las instalaciones deportivas, sean estas cubiertas o al aire libre.

La "superficie destinada al uso deportivo" correspondiente a las instalaciones al aire libre se calculará como la superficie de ocupación de dichas instalaciones, zonas complementarias de actividad deportiva y gradas, conforme a las dimensiones fijadas en la normativa deportiva reglamentaria que le sea de aplicación para poder desarrollar de manera normalizada las actividades previstas a las que van dirigidas, requiriendo informe previo de los servicios municipales competentes en la materia para su validación.

La suma de todas las superficies así definidas será la superficie global de referencia para el cálculo de la edificabilidad correspondiente a la implantación de los usos compatibles asociados conforme a la regla siguiente:

$$2 \quad \text{Superficie máxima para usos asociados} = \text{Superficie destinada al uso deportivo por } 0.25$$

sin que pueda superar el límite del 25 por 100 de la edificabilidad máxima asignada por el planeamiento a la parcela, conforme a lo prescrito en el artículo 7.2.8. apartado 1.

En aquellos casos en los que la superficie edificable destinada a los usos asociados supere 2.500 metros cuadrados se requerirá informe preceptivo y vinculante del Área competente sobre la repercusión urbanística de los usos proyectados.

Las superficies destinadas al uso deportivo en su configuración "al aire libre" constituyen la referencia para establecer el alcance de la implantación de los usos compatibles asociados, sin que hayan de considerarse a los efectos del cómputo de la superficie edificada que se realice de conformidad con el artículo 6.5.1 y siguientes de las Normas Urbanísticas.

Los usos asociados así definidos podrán mantenerse mientras exista el uso cualificado deportivo al que están vinculados.

---

[683] Este artículo 7.9.8 ha sido modificado por el PE 00/310 (aprobación definitiva 27.06.2012 BOCM 09.08.2012).

CAPÍTULO 7.10. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE EQUIPAMIENTO

Artículo 7.10.1 Categorías (N-1)

1. Atendiendo a la prestación social que se realice, se distinguen las siguientes categorías de uso de equipamiento:[684]

    a) Educativo: Comprende las actividades regladas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades profesionales.

    b) Cultural: Comprende las actividades culturales destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social tendentes al fomento de la vida asociativa.

    c) Salud: Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización.[685]

    d) Bienestar social: Comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos y la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, personas discapacitadas, minorías étnicas, etc. Dentro de esta categoría, aquellas actividades que tengan carácter residencial, se admitirán siempre que el alojamiento quede vinculado permanentemente a la prestación de servicios sociales a sus ocupantes y tutelado por el organismo competente en materia de bienestar social. El edificio será exclusivamente destinado a esta actividad. A estos efectos se articularán las condiciones jurídicas que garanticen dicha vinculación y condiciones, que se harán constar en la correspondiente licencia, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad.

    e) Religioso: Comprende las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos y a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población, así como a la prestación de otros servicios sociales, culturales, sanitarios o educativos que estén vinculados con la actividad pastoral.

Artículo 7.10.2 Ámbito y uso cualificado (N-1)

1. Las condiciones particulares que se señalan para el uso de equipamiento serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a este uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General como Equipamiento Básico (EB), Equipamiento Singular (ES) y Equipamiento Privado (EP).

2. El uso cualificado es el de equipamiento.

---

[684] Cfr. artículo 36.2.b).2º Ley 9/2001 respecto de la red de equipamientos sociales

[685] Acuerdo CSPG nº 71, de 23.10.1998. Interpretación de los artículos 7.6.1 y 7.10.1 de las NNUU. Usos - Actividades Sanitarias:

Aquellos servicios sanitarios que se incluyen en el uso terciario, clase otros servicios terciarios, también podrán ser incluidos en el uso dotacional, equipamiento, salud, cuando se trate de prestación de servicios médicos.

Artículo 7.10.3 Tipologías de equipamiento según su implantación territorial (N-2)

1. Cada nivel de implantación territorial tiene asignadas las tipologías de centros correspondientes a cada una de las categorías de equipamiento contempladas en el art. 7.10.1 que, con carácter enunciativo, se detallan a continuación:[686]

    a) Equipamiento Básico (EB):

        i) Educativo: Centros docentes definidos en la Ley de Ordenación General del Sistema Educativo (LOGSE) que imparten enseñanzas regladas como escuelas infantiles, centros de educación primaria y secundaria, centros de bachillerato y formación profesional y ocupacional, centros de enseñanzas artísticas, centros de educación especial, centros de educación de adultos.

        ii) Cultural: Centros cívicos multifuncionales como casas de juventud, clubs de tercera edad, sedes de asociaciones culturales y vecinales, centros culturales o casas de cultura y centros públicos monofuncionales como bibliotecas de barrio y distritales, auditorios distritales, videotecas y fonotecas.

        iii) Salud: Dotaciones extrahospitalarios destinadas a la atención primaria como ambulatorios, centros de salud, centros de promoción de la salud, centros de urgencias y consultorios.

        iv) Bienestar social: Centros de servicios sociales y otros centros destinados a la prestación de servicios de bienestar social a toda la población, hogares y clubs de ancianos, centros de día, centros de atención, tratamiento y rehabilitación sin alojamiento como son: los CAI, centros de atención a la infancia; CAD, centros de atención a drogodependientes; CEDI, centros de día; centros ocupacionales, centros de acogida, residencias de tercera edad.

        v) Religioso: Parroquias y otros centros de culto de ámbito local, así como los servicios anejos a los mismos, que estén vinculados a la actividad pastoral.

    b) Equipamiento Singular (ES):

        i) Educativo: Centros destinados a estudios universitarios, especialización y postgrado e investigación científica y técnica.

        ii) Cultural: Instalaciones especializadas destinadas a actividades culturales, recreativas y de ocio como bibliotecas, archivos, fonotecas, hemerotecas, videotecas, museos, salas de exposiciones, cines, teatros, auditorios, rockódromos, plazas de toros, palacios de exposiciones y congresos, salas de arte, jardines botánicos, planetarios, zoológicos, acuarios, parques acuáticos y parques científicos y recreativos.

---

[686] Acuerdo de la CSPG nº 39, de 21.05.1998. Implantación de centro de desarrollo empresarial destinado a la formación y gestionado por organismo de la administración pública en parcelas de equipamiento básico o singular:

A tenor de lo previsto en el Capítulo 7.10 de las NNUU, la actividad de Centro de Desarrollo Empresarial gestionada por un Organismo Autónomo de la Administración Pública, destinada a la formación, es implantable en parcelas de equipamiento básico o singular. La determinación del nivel, categoría y tipología asignable al Centro se resolverá en función de sus características específicas. Su implantación se someterá al régimen regulado en el citado Capítulo de las NNUU.

iii) Salud: Establecimientos sanitarios destinados a la asistencia continuada y especializada en régimen de internado como los hospitales generales, hospitales especializados, centros monográficos, centros gerontológicos y clínicas.

iv) Bienestar social: Centros de tratamiento y rehabilitación con internamiento, como comunidades terapéuticas y residencias de tercera edad asistidas, y residencias u otras tipologías de alojamiento para las personas destinatarias de los servicios sociales.

v) Religioso: Centros religiosos de carácter único como basílicas, ermitas, la catedral o la mezquita, así como, los servicios anejos a los mismos que estén vinculados a la actividad pastoral.

c) Equipamiento Privado (EP):

i) Educativo: Centros docentes de enseñanzas de régimen general, profesional, ocupacional o especial regulados por la LOGSE, así como los centros en los que se imparten enseñanzas superior o universitaria regladas.

ii) Cultural: Centros culturales especializados como bibliotecas, fonotecas, museos, videotecas y hemerotecas.

iii) Salud: Centros sanitarios destinados a la asistencia continuada y especializada en régimen de internado como las clínicas y los hospitales generales o especializados.

iv) Bienestar social: Centros de alojamiento o prestación de servicios especializados tanto para colectivos marginados como para grupos específicos de población como tercera edad, mujeres, menores, etc., considerados como tales por la Ley 11/84, de 8 de junio, de Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid y Decretos y Ordenes que la desarrollan.

v) Religioso: Centros destinados a los diferentes cultos como son los centros parroquiales, las iglesias, tabernáculos, mezquitas y similares, así como equipamientos destinados a actividades ligadas a la vida asociativa religiosa como conventos, monasterios y residencias religiosas, así como, los servicios anejos a los mismos que estén vinculados a la actividad pastoral.

Artículo 7.10.4 Alcance de la calificación de equipamiento (N-1)

1. Los niveles de implantación territorial del uso de equipamiento no son intercambiables entre sí, si bien se admite la instalación de un Equipamiento Básico (EB) en una parcela destinada por el planeamiento a Equipamiento Singular (ES).

2. En cumplimiento del Apartado Segundo A) d) del Acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan General de 17.04.97, para la sustitución de un equipamiento existente, de nivel básico o singular, por cualquier otra categoría de equipamiento admisible en su mismo nivel de implantación territorial, se requerirá informe previo por el órgano competente de la falta de necesidad del mismo o de la mayor urgencia del uso propuesto, en función de las demandas del ámbito de implantación correspondiente. A estos efectos, se entenderá como uso existente:

   a) En parcelas de Equipamiento Básico (EB) localizadas en ámbitos de suelo urbano regulado por norma zonal, el que se establece en el listado que figura como Anexo 3.

b) En parcelas de Equipamiento Básico (EB) ubicadas en Áreas de Planeamiento Incorporado (API), el que se fija en el planeamiento antecedente.

c) En parcelas de Equipamiento Básico (EB) no incluidas en los apartados anteriores, o en parcelas calificadas de Equipamiento Singular (ES), la tipología de uso correspondiente a la última actividad desarrollada.

3. En cumplimiento del Apartado Segundo A)d) del Acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan General de 17.04.97, la asignación pormenorizada de una categoría de uso de equipamiento a parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB) o Equipamiento Singular (ES), en nuevas implantaciones, se regulará de la forma siguiente:

   a) En parcelas ubicadas en Áreas de Planeamiento Incorporado (API) y sectores en Suelo Urbanizable Incorporado (UZI), en tanto no se aprueben los Planes Especiales Temáticos Sectoriales o Territoriales previstos en el apartado 6 de este mismo artículo, la implantación deberá condicionarse a la emisión de informe previo por el servicio competente que justifique que el uso previsto corresponde a la categoría de uso asignada por el planeamiento inmediatamente antecedente. A estos efectos se entenderá que las categorías de uso de equipamiento b) Cultural, c) Salud, d) Bienestar Social y e) Religioso, definidas en el artículo 7.10.1 de las NN.UU., están comprendidas en la definición de uso "Cívico-Social" establecido en el Reglamento de Planeamiento y, por lo tanto, son intercambiables entre sí.

   b) En parcelas de Equipamiento Básico (EB) no incluidas en el apartado anterior, o en parcelas calificadas de Equipamiento Singular (ES), se admite alternativamente cualquier categoría de equipamiento, condicionándose su implantación a la emisión de informe previo por el servicio competente que justifique la prioridad en la asignación del uso propuesto y su adecuación a la tipología de equipamientos establecida para cada nivel de implantación territorial en el artículo 7.10.3.

4. En parcelas calificadas de Equipamiento Privado (EP), tanto la implantación de nuevas dotaciones como los cambios entre categorías de uso de equipamiento existentes requerirán informe o autorización previa, en su caso, del organismo sectorial competente que garantice el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa sectorial vigente. A efectos de sustitución de categorías de uso, se entenderá como existente la correspondiente a la última actividad ejercida.

5. En las parcelas calificadas de Equipamiento Singular (ES) e identificadas como elementos integrantes de la estructura general del territorio (SG) en el Plano de Gestión del Suelo, deberá mantenerse la categoría de uso de equipamiento a que estuviesen destinadas en el momento de la aprobación del Plan. Como elementos urbanos de gran complejidad, podrán requerir la formulación de un Plan Especial que podrá alterar las determinaciones establecidas en el art. 7.10.6 fijando sus condiciones de edificación (edificabilidad, ocupación, altura, etc.) y el régimen de compatibilidad de los usos, en función de los requerimientos específicos de la dotación y de las necesidades existentes a nivel urbano y metropolitano.

6. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de otras Administraciones podrá redactar Planes Temáticos Sectoriales o Territoriales para la asignación pormenorizada de tipologías de equipamiento a parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB) o Equipamiento Singular (ES). En dichos Planes se tendrán en cuenta los programas de actuación en obras y servicios de los distintos Organismos administrativos así como la posible colaboración de los particulares.

Artículo 7.10.5 Parcela mínima (N-2)

1. En parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB) o Equipamiento Privado (EP) será la parcela calificada en el propio Plan excepto en planeamientos de desarrollo que será:
    a) En suelo urbano: quinientos (500) metros cuadrados.
    b) En suelo urbanizable: mil (1.000) metros cuadrados.

2. En parcelas calificadas de Equipamiento Singular (ES) será la parcela calificada en el propio Plan excepto en planeamientos de desarrollo que será:
    a) En suelo urbano: dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
    b) En suelo urbanizable: cinco mil (5.000) metros cuadrados.

Artículo 7.10.6 Regulación (N-2)

1. Las parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB), Equipamiento Singular (ES) o Equipamiento Privado (EP) se regularán según las condiciones de la norma zonal donde esté incluido el equipamiento. En cualquier caso se tendrá presente para las parcelas con edificios, jardines o cualquier otro elemento catalogado lo regulado al respecto en el Título 4 con respecto a la edificabilidad, condiciones de los usos y las limitaciones contempladas en el régimen de parcelaciones y obras autorizadas.

2. Las parcelas con calificación de equipamiento ubicadas en Áreas de Planeamiento Específico (APE) de Colonias y Cascos Históricos, con superficie inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados se regularán por las condiciones de la zona 5 grado 2º, salvo la altura máxima que no sobrepasará las cuatro plantas ni una altura de coronación de quince (15) metros, y las parcelas superiores a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados se regularán por la Norma Zonal 5 grado 3º.

3. Las parcelas con calificación de equipamiento incluidas en Áreas de Planeamiento Específico (APE), Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) y Ámbitos de Suelo Urbanizable Incorporado (UZI), salvo que tuvieran determinaciones específicas en el planeamiento de referencia, se entenderán sometidas a las condiciones de la Norma Zonal 5, grado 3º.[687]

   Las parcelas con calificación de equipamiento incluidas en suelo no urbanizable se regulan por las condiciones establecidas en el art. 3.4.9, a excepción de la condición de parcela mínima que se entenderá como la correspondiente a la superficie total del suelo calificado.

---

[687] 1) Acuerdo CSPG nº 30, de 12.03.1998. Regulación de equipamientos en la Norma Zonal 3 grado 2º:

Las obras de nueva edificación en parcelas calificadas de equipamiento incluidas en Norma Zonal 3 grado 2º, a tenor de lo dispuesto en el apartado c) del artículo 8.3.10 de las NNUU, se regulan por las condiciones específicas del planeamiento inmediatamente anterior. En el caso de que no existan dichas determinaciones, dada su similitud con los supuestos contemplados en el punto 3. del artículo 7.10.6 de las NNUU, se regularán por las condiciones de la Norma Zonal 5 grado 3º.

2) Acuerdo CSPG nº 31, de 12.03.1998. Regulación de equipamientos educativos en APIs UZIs y Norma Zonal 3 grado 2º:

En lo relativo a la regulación de las parcelas de equipamiento educativo ubicadas en APIS, UZIS y NZ.3.2, las NNUU del vigente Plan General sustituyen plenamente a las del PG-85 y decretos que lo desarrollaban. En el caso de que los documentos correspondientes a la figura de planeamiento de referencia no contengan condiciones específicas, serán de aplicación los parámetros urbanísticos de la Norma Zonal 5 grado 3º.

4. En parcelas calificadas de equipamiento en Norma Zonal 1, en situación de existente o vacante, y, en parcelas calificadas de equipamiento en Norma Zonal 3, en situación de existente, no se permiten parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones. En Norma Zonal 3 en situación de vacante y en el resto de normas zonales, en situación existente o vacante a efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

    a) En parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB), las unidades resultantes deberán tener una superficie igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados en suelo urbano y mil (1.000) metros cuadrados en suelo urbanizable.

    b) En parcelas calificadas de Equipamiento Singular (ES) o Equipamiento Privado (EP), las unidades resultantes deberán tener una superficie igual o superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en suelo urbano y cinco mil (5.000) metros cuadrados en suelo urbanizable.

    c) En segregaciones de parcelas dotacionales con usos de equipamiento existentes deberá emitirse informe por el órgano competente en el que se garantice que la parcela resultante soporte de éstos, reúne condiciones funcionales y edificatorias suficientes para mantener, en su caso, dichos usos, así como para cumplir las condiciones funcionales exigibles por la normativa sectorial aplicable.

5. Los edificios existentes calificados de dotacional en su clase de equipamiento podrán ampliar la edificabilidad hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento (20%) por encima de la existente, siempre que este incremento se destine al uso dotacional, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

Artículo 7.10.7 Altura de pisos (N-2)

La altura libre mínima de pisos será de tres (3) metros, salvo que la dotación sea equiparable a otros usos en cuyo caso cumplirá las condiciones establecidas para dichos usos.

Artículo 7.10.8 Compatibilidad de usos (N-2)

1. Las parcelas calificadas de uso de equipamiento podrán destinarse a los usos alternativos de deportivo y zonas verdes.

2. Los usos asociados que se regularán por lo establecido en el Capítulo 7.2 de las presentes Normas.

CAPÍTULO 7.11. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DE SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 7.11.1 Categorías (N-1)

1. Dotación destinada a la prestación de servicios, desglosada en las siguientes categorías:[688]

a) Mantenimiento y limpieza de la ciudad: Comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, así como otros servicios generales para la ciudad, tales como cantones de limpieza, centros de protección animal, centros de higiene y otros servicios esenciales.

b) Seguridad y protección ciudadana: Comprende las instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes en todos sus aspectos: comisarías, parques de bomberos, centros de formación y academias de policía, etc.

c) Servicio de correos

d) Defensa y justicia: Instalaciones mediante las que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados y aquellos otros destinados a centros penitenciarios.

e) Abastecimiento alimentario: [689]Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mercados de distrito, mataderos u otros similares. Se incluyen en esta categoría los mercados de abastos y centros de comercio básico gestionados directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa.

f) Recintos feriales: Centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición temporal de bienes y productos.

g) Servicios funerarios: Comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, etc. Como consecuencia de la aplicación del Real Decreto Ley 7/1996, de 7 de junio, sobre

---

[688] Cfr. artículo 36.2.a) y c) Ley 9/2001 respecto de la red de infraestructuras y la red de servicios.

[689] Acuerdo de la CSPG nº 339, de 10.06.2010. Interpretación del Uso Dotacional de Servicios Públicos, en la categoría de "Abastecimiento Alimentario", sometido a las disposiciones previstas en el Título 7 de las NNUU

1. "En las NNUU los mercados han quedado integrados para su regulación en el Título 7, dentro del contexto del Uso Dotacional de Servicios Públicos, categoría de 'Abastecimiento Alimentario', que el artículo 7.11.1 define como 'Instalaciones mediante las que se proveen productos alimentarios para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mercados de distritos, mataderos u otros similares. Se incluyen en esta categoría los mercados de abastos y centros de comercio básico gestionados directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa.
2. En la formulación de la legislación básica de régimen local, el concepto de servicio público de mercado hace referencia al abastecimiento de los 'artículos de consumo de primera necesidad', sin diferenciar la naturaleza o no alimentaria de los mismos.
3. Con fundamento en lo expuesto en los anteriores apartados, se interpreta que la inclusión de los mercados en la categoría Abastecimiento Alimentario, del uso Dotacional de Servicios Públicos, no reduce su función de abastecimiento a la población a los productos alimentarios, sino que ha de entenderse extendida a los artículos de consumo tanto de naturaleza alimentaria como no alimentaria, que se definan por la Ordenanza Municipal de Mercados".

Medidas Urgentes de Carácter Fiscal y de Fomento y Liberalización de la Actividad Económica, los tanatorios podrán implantarse en parcelas de titularidad pública o privada.[690]

h) Instalaciones de suministro de combustible para vehículos: Instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción. Se incluyen dentro de esta categoría tanto las estaciones de servicio como las unidades de suministro.

i) Otros servicios públicos

Artículo 7.11.2 Ámbito y uso cualificado (N-1)

1. Las condiciones particulares que se señalan para el uso de servicios públicos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a este uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General como Servicios Básicos (SB) y Servicios Singulares (SS).

2. El uso cualificado es el de servicios públicos.

---

[690] 1) Párrafo introducido por la MPG 00/304 (aprobada definitivamente 2.11.2000 BOCM 21.2.2001)

2) Acuerdo de la CSPG nº 341 de fecha 12.12.2011, relativo a la modificación del acuerdo 279 adoptado en la sesión 44ª, de 1 de marzo de 2006, en el siguiente sentido:

1º.- Admitir la implantación de los crematorios, como tipología específica dentro de la clase de servicios funerarios del uso dotacional de servicios colectivos, en parcelas de titularidad pública o privada, para lo que se instará la iniciación del procedimiento oportuno.

2º.- La implantación de crematorios cumplirá las condiciones establecidas por el artículo 52.3 de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, proponiéndose que se inicien por el Área de Medio Ambiente y Servicios a la Ciudad los trámites oportunos para la revisión de los parámetros de distancia, debido a las importantes restricciones que supone su aplicación.

3º.- Dadas las previsiones del artículo 7.11.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General, sólo será necesaria la tramitación de un Plan Especial cuando no existan parámetros de ordenación suficientes para regular la edificación. Las condiciones de implantación y de edificación serán las derivadas de las Normas Urbanísticas del Plan General y las resultantes de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

4º.- La implantación de crematorios en cementerios no requerirá la previa formulación y aprobación de un Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos, en concordancia con la Resolución de la Coordinadora General de Urbanismo de 13 de mayo de 2010 que establece su innecesariedad para la implantación de tanatorios.

Todo ello sin perjuicio de la obligatoriedad de cumplir con las condiciones ambientales que determina la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente y someter el proyecto al procedimiento de declaración de impacto ambiental en la Comunidad de Madrid.

5º.- La implantación de crematorios en cementerios históricos quedará sometida a dictamen previo de la comisión competente en materia de Patrimonio Histórico.

6º.- Remitir el presente acuerdo al Área de Gobierno de Medio Ambiente y Servicios a la Ciudad. ”

Artículo 7.11.3 Alcance de la calificación de servicios públicos (N-2)[691]

1. Cada nivel de implantación territorial tiene asignadas las siguientes categorías de servicios públicos:

    a) Servicio Básico (SB): Se incluyen los cantones de limpieza, comisarías, parques de bomberos, mercados de distrito, instalaciones de suministro de combustible para vehículos y otros servicios semejantes.

    b) Servicio Singular (SS): Como implantaciones estratégicas destacan: centros de higiene (desinfección, desinsectación), centros de protección animal, centros de formación y academias de policía, instalaciones militares, centros penitenciarios, mataderos, mercados centrales, recintos feriales, palacios de congresos,[692] cementerios, tanatorios y otros servicios semejantes.

2. En las parcelas calificadas de servicios públicos podrá disponerse una o varias categorías comprendidas en la clase de servicios públicos dentro del mismo nivel de prestación de servicio, salvo la categoría de instalaciones de suministro de combustible para vehículos que sólo podrá implantarse en las parcelas que, calificadas por el Plan General como servicios públicos, estén incluidas en el Anexo de las presentes Normas "Parcelas calificadas como dotacionales de Servicios Públicos destinadas a instalaciones de suministro de combustible para vehículos", y en las parcelas que los planeamientos de desarrollo destinen a tal fin según lo regulado en el art. 7.11.6.

3. Asimismo, en las parcelas calificadas de Servicios Públicos, podrán implantarse en coexistencia en un mismo edificio o en edificios diferenciados, dotaciones de Administración Pública, si bien el uso de Servicios Públicos será el principal.

Artículo 7.11.4 Compatibilidad de usos no cualificados (N-2)

1. Usos compatibles:

    a) Uso asociado: Se regula por las condiciones que para los mismos se establecen en el Capítulo 7.2 de las presentes Normas.

---

[691] Acuerdo de la CSPG nº 346 de fecha 26.04.2012, relativo a la viabilidad de desarrollar el abastecimiento de artículos de consumo y primera necesidad bajo la configuración de supermercado, en parcelas calificadas de servicios públicos de nivel básico destinadas a la categoría de abastecimiento alimentario:

"Considerar que, en las parcelas calificadas de uso dotacional de servicios públicos destinadas a la categoría de abastecimiento alimentario, el abastecimiento de artículos de consumo de primera necesidad de naturaleza alimentaria o no alimentaria puede ser desarrollado en locales con la configuración propia de supermercado."

[692] Acuerdo nº 103 de la CSPG de 29.04.1999:

1º Los Palacios de Congresos, calificados como uso dotacional de Servicios Públicos con nivel de implantación singular (SS), forman parte de la categoría de uso “Otros servicios públicos” en atención a sus circunstancias específicas.

2º Las determinaciones de este artículo (Condiciones particulares de los Servicios Públicos) de las NNUU, por su carácter genérico y claramente no excluyente, son de aplicación a la categoría de uso de “Otros servicios públicos” y en consecuencia a los Palacios de Congresos.

3º El Palacio de Congresos y Exposiciones sito en el Paseo de la Castellana nº 99, podrá ser ampliado conforme a las determinaciones de dicho artículo en relación con el artículo 7.10.6.5 de las NNUU, mediante la formulación de un Estudio de Detalle.

b) Uso alternativo: Equipamiento, deportivo, zona verde y Administración Pública, del mismo nivel.

Artículo 7.11.5 Condiciones particulares de los servicios públicos (N-2)[693]

1. Las categorías de uso de mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana, servicios de correos, abastecimiento alimentario y servicios funerarios se rigen por las condiciones específicas de la clase de uso de equipamiento reguladas en los arts. 7.10.5, 7.10.6 y 7.10.7, de este Título, incluida la condición regulada en el apartado 7.10.6.5.

   a) Condiciones específicas para servicios funerarios: Los tanatorios privados sólo podrán implantarse como uso autorizable, en edificio exclusivo, y únicamente en los siguientes ámbitos:

      i) Ámbitos regulados por la Norma Zonal 9, en sus grados 3.o, 4.o nivel b, y 5.o, en parcelas que reúnan las siguiente condiciones:

         - No estar destinadas a dotaciones públicas.
         - Tener una superficie superior a 3.000 m^2.
         - Ubicadas en el exterior de la M-30.

      ii) En Áreas de Planeamiento Específico (APE) y Áreas de Planeamiento Incorporado (API), reguladas por Normas Zonales y Ordenanzas Particulares de uso característico industrial y tipología de edificación abierta, que admitan el uso dotacional como uso compatible alternativo, en parcelas que reúnan las siguientes características:

         - No estar destinadas a dotaciones públicas.
         - Estar situadas en el exterior de la M-30.
         - Tener una superficie superior a 3.000 m^2.

      iii) Áreas de Planeamiento Remitido (APR), que en desarrollo de las determinaciones del Plan General resulten reguladas por Ordenanzas de uso característico industrial, tipología de edificación abiertas, que admitan el uso dotacional como uso compatible alternativo, en parcelas que reúnan las siguientes características:

         - No estar destinadas a dotaciones públicas.
         - Estar situadas en el exterior de la M-30.
         - Tener una superficie superior a 3.000 m^2.

      iv) Suelos urbanizables,[694] que en desarrollo de las determinaciones del Plan General resulten regulados por Ordenanzas de uso característico industrial, tipología de

[693] La MPG 00/304 (aprobada definitivamente 2.11.2000 BOCM 21.2.2001) establece las condiciones particulares para la regulación de los servicios funerarios de titularidad privada, adaptando la normativa del PGOUM a la normativa sectorial que regula la materia. En su virtud, el segundo párrafo del punto primero de este artículo tiene nueva redacción.

[694] Acuerdo de la CSPG nº 320 de fecha 17.11.2008 relativo a la implantación de tanatorios privados en parcelas de suelo clasificado como suelo urbanizable por el Plan General que han pasado a tener condición de suelo urbano, como

edificación abierta, que admitan el uso dotacional como uso compatible alternativo, en parcelas que reúnan las siguientes características:

- No estar destinadas a dotaciones públicas.
- Tener una superficie superior a 5.000 m^2.

v) Los Servicios Funerarios cumplirán además las condiciones específicas de la Ordenanza Reguladora para la Prestación de Servicios Funerarios.

2. Condiciones específicas para servicios de la defensa: En lo que le fuere de aplicación cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones. No se superará una edificabilidad de dos (2) metros cuadrados por cada tres (3) metros cuadrados de superficie de parcela.

3. Condiciones específicas para los recintos feriales: Se definirán mediante la redacción de un Plan Especial. Su edificabilidad no superará dos (2) metros cuadrados por cada tres (3) metros cuadrados de superficie de parcela.

Artículo 7.11.6 Condiciones específicas para las instalaciones de suministro de combustible para vehículos (N-2)

1. Definición:

Se entienden como tales las instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción.

2. Clasificación:

A los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso en el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes tipos de instalaciones de suministro de combustible para vehículos:

a) Estaciones de servicio: Son aquellas instalaciones destinadas al suministro de combustibles que disponen de un mínimo de tres aparatos surtidores y definidas como tales en las correspondientes disposiciones legales y complementarias.

b) Unidades de suministro: Son aquellas instalaciones destinadas al suministro de combustibles para vehículos que dispongan de un máximo de dos aparatos surtidores y definidas como tales en las correspondientes disposiciones legales y complementarias.

3. Condiciones particulares:

---

consecuencia del desarrollo y ejecución del propio Plan General. Parcela 7.8.C del UZI 0.10 "Ensanche de Carabanchel". C/ Juan Mieg, s/n.:

"Las condiciones establecidas en el epígrafe IV) del apartado a) del artículo 7.11.5.1 (Condiciones particulares de los servicios públicos), de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, modificadas puntualmente el 2 de noviembre de 2000 para autorizar la implantación de tanatorios privados en ámbitos de suelos urbanizables, son de aplicación en las parcelas ubicadas en los mismos que hayan adquirido la condición de suelo urbano como consecuencia del desarrollo y ejecución del propio Plan General".

a) El uso de instalaciones de suministro de combustible para vehículos queda excluido del régimen de compatibilidades articulado en las normas zonales, ordenanzas particulares de las Áreas de Planeamiento Incorporado, Específico y del articulado en los planeamientos de desarrollo.

b) En los planeamientos de desarrollo en suelo urbano (APR), en Áreas de Ordenación Especial (AOE) y en suelo urbanizable se podrán calificar parcelas destinadas a Servicios Públicos de instalaciones de suministro de combustible para vehículos, públicas, incluidas en las dotaciones objeto de cesión, o privadas. En este último supuesto como uso lucrativo deberá establecerse el correspondiente coeficiente de ponderación relativa de este uso pormenorizado de acuerdo con las determinaciones establecidas por la legislación vigente.

c) Las instalaciones de suministro de combustible para vehículos son una categoría dotacional de servicio público, sin perjuicio de que el servicio pueda prestarse en parcelas de titularidad pública o privada.

d) Las parcelas calificadas como dotación de Servicios Infraestructurales, Vía Pública y Servicio de Transporte cuando en su régimen de compatibilidades admiten como compatibles las instalaciones de suministro de combustible para vehículos, éstas tendrán el carácter de uso autorizable especial regulado en el Capítulo 7.2. de las presentes Normas.

e) Estaciones de servicio:

   i) Emplazamiento: En parcelas que, calificadas por el Plan General para Servicios Públicos, estén incluidas en el Anexo de las presentes Normas "Parcelas calificadas como dotacionales de Servicios Públicos destinadas a instalaciones de suministro de combustible para vehículos", y en las parcelas resultantes de la aplicación del apartado 3.b) de este artículo.

   ii) Parcela mínima: Para nuevas instalaciones en suelo urbano y urbanizable la superficie mínima de parcela será de mil (1.000) metros cuadrados.

   iii) Edificabilidad: La edificabilidad neta máxima será en suelos clasificados como urbanos o urbanizables el resultado de aplicar a los primeros dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, 0,25 metros cuadrados por metro cuadrado, y 0,10 metros cuadrados por metro cuadrado a los restantes.

   iv) Podrán disponer de edificios o de instalaciones destinados a la venta de bienes y servicios a los usuarios, asociados de la actividad principal, en los términos que se establezcan en la Ordenanza Reguladora de instalaciones de suministro de combustible para vehículos.

   v) Condiciones adicionales: La Ordenanza Reguladora de instalaciones de suministro de combustible para vehículos pormenorizará las condiciones de edificación.

f) Unidades de suministro:

   i) Emplazamiento: Las unidades de suministro se podrán ubicar:

      - En las localizaciones previstas para estaciones de servicio.

- En vía pública en las condiciones que se establezcan en la Ordenanza Reguladora de instalaciones de suministro de combustible para vehículos. En este supuesto se requerirá informe favorable de los servicios municipales competentes.

ii) Parcela mínima: Salvo en vía pública, para nuevas instalaciones la superficie mínima de parcela será de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

iii) Edificabilidad: En las parcelas calificadas por el Plan General como instalaciones de suministro de combustible para vehículos y en las que puedan surgir en aplicación del apartado 3.b), las unidades de suministro podrán disponer de una superficie máxima cubierta no cerrada inferior a doscientos (200) metros cuadrados y una superficie máxima cubierta y cerrada de cincuenta (50) metros cuadrados.

Las condiciones estipuladas en este apartado, únicamente serán de aplicación a las obras de nueva planta. El resto de las obras se atendrán a las determinaciones de la Ordenanza Reguladora de instalaciones de suministro de combustible para vehículos.

4. Las instalaciones de suministro de combustible para vehículos existentes en parcelas calificadas por el Plan General como uso dotacional de servicios públicos se rigen por las siguientes condiciones:

a) En suelo no urbanizable las instalaciones de suministro de combustible para vehículos se regulan por las condiciones establecidas en el Título 3 de las presentes Normas.

b) Si la superficie de la parcela calificada es inferior o igual a mil (1.000) metros cuadrados:

i) Son admisibles las obras en los edificios, las obras de sustitución, y las de ampliación hasta incrementar un máximo de un veinte por ciento (20%) sobre la superficie de la edificación e instalaciones existentes.

ii) No se admite ningún nuevo uso compatible de carácter asociado a la actividad principal.

iii) Se admite la sustitución de elementos industriales amparados por la licencia de actividad e instalación vigente y las instalaciones de mejora de las condiciones ambientales y de seguridad.

c) Si la superficie de parcela calificada es superior a mil (1.000) metros cuadrados podrá acogerse a las condiciones reguladas para las de nueva planta.

CAPÍTULO 7.12. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

Artículo 7.12.1 Definición (N-1)[695]

Servicios de la Administración Pública: Comprende las actividades prestadas por las distintas administraciones, así como las desarrolladas por sus organismos autónomos y entidades de derecho público. Asimismo se incluyen representaciones diplomáticas y organismos públicos de carácter internacional.[696] [697]

Artículo 7.12.2 Ámbito y uso cualificado (N-1)

1. Las condiciones particulares que se señalan para el uso de servicios de la administración serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a este uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General como Administración Pública.

2. El uso cualificado es el de Administración Pública.

Artículo 7.12.3 Alcance de la calificación de Administración Pública (N-2)

1. En las parcelas calificadas de Administración Pública, podrán implantarse en coexistencia en un mismo edificio o edificios diferenciados los usos de Administración Pública y Servicios Públicos salvo las instalaciones de suministro de combustible para vehículos.

2. Para el supuesto de la sustitución de una dotación de Administración Pública existente por cualquiera de los usos comprendidos en la norma zonal donde se ubiquen, se requerirá informe previo del órgano administrativo competente justificativo de la falta de necesidad de la misma.

---

[695] Véase la Instrucción 1/2010, de 08.01.2010, de la Coordinadora General de Urbanismo relativa a los criterios urbanísticos aplicables para la implantación de Embajadas y Oficinas Consulares. BOAM 23.03.2010 nº 6128. Se transcribe completa, a efectos informativos, al final de estas Normas Urbanísticas.

[696] Cfr. artículo 36.2.b).2º Ley 9/2001 respecto de la red de equipamientos sociales.

[697] Acuerdo de la CSPG nº 118, de 24.11.1999

1º. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.i) de la Convención de Viena, sobre relaciones diplomáticas, de 18.04.1961, en relación con el artículo 23.1, las residencias de los jefes de misiones diplomáticas han de considerarse, a todos los efectos, como locales de la misión

2°. Como locales de la misión han de considerase incluidos dentro de la definición de uso dotacional de Administración Pública y, dado que las misiones diplomáticas se establecen como consecuencia de un convenio con el Estado español, ha de entenderse que dicho establecimiento cumple un servicio público, pues la actividad se encuentra dentro del ejercicio de las competencias del Estado en régimen de derecho público.

3°. Los terrenos donde se ubique la residencia de los jefes de misiones diplomáticas consideradas como Administración Pública, podrán eximirse del pago correspondiente de la constante K a los efectos de asunción de cargas regulada en la letra a) del número 2 del artículo 3.2.4 de las NNUU del PGOUM. (Este apartado no es aplicable al haberse anulado la constante k por la sentencia del TSJ nº 1324/2000. Véase nota al artículo 3.2.4).

4°. En consecuencia, las representaciones diplomáticas que quieran que se les aplique el régimen señalado habrán de solicitar la licencia para residencia del Jefe de la misión diplomática, como uso de servicios de administración pública.

Para dicha sustitución se requerirá un convenio previo suscrito por la administración actuante y el ayuntamiento en que se establezca, si fuere necesario, el instrumento de planeamiento en el que se ha de desarrollar la sustitución de la dotación y, en su caso, el régimen de cesiones.[698]

Si el convenio declarase la innecesariedad de formular y aprobar un instrumento de planeamiento, se aplicará la norma zonal.

La formulación y aprobación de un instrumento de planeamiento se regirá por las disposiciones de aplicación y lo establecido en este Plan General.

3. En la sustitución del uso de Administración Pública que constituya sistema general existente se deberá mantener como uso principal el de Administración Pública.

Artículo 7.12.4 Compatibilidad de usos no cualificados (N-2)

1. Usos compatibles:[699]

   a) Uso asociado: Se admite este uso con arreglo al régimen establecido en la sección que regula las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 de las presentes Normas.

   b) Uso alternativo: En las parcelas calificadas de Administración Pública podrán implantarse los usos de servicio público, equipamiento, deportivo, zona verde y servicios infraestructurales. Queda excluido como uso alternativo y del régimen de compatibilidad de éste, el uso de instalaciones de suministro de combustible para vehículos.

Artículo 7.12.5 Condiciones particulares de los servicios de la Administración Pública (N-2)

1. Condiciones de la edificación: Se regulan por las condiciones particulares de uso dotacional de equipamiento de nivel básico establecidas en los arts. 7.10.5, 7.10.6 y 7.10.7 incluida la condición regulada en el apartado 7.10.6.5.

2. Condiciones de uso: Serán las establecidas para el uso terciario de oficinas.

---

[698] Cfr. artículo 245 Ley 9/2001 respecto a la nulidad de los convenios urbanísticos de planeamiento.

[699] Acuerdo de la CSPG nº 299, de 19.12.2006:

"Las parcelas calificadas con el uso dotacional de servicios colectivos en sus distintas clases, son susceptibles de admitir la implantación de garaje-aparcamiento como uso autorizable en régimen especial, en las condiciones establecidas en los artículos 7.2.8.3 a) y 7.5.34.1 b) de las NNUU."

CAPÍTULO 7.13. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

Sección Primera. Disposiciones generales

Artículo 7.13.1 Definición y clases (N-1)

1. Tiene la consideración de uso dotacional de servicios infraestructurales el de los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.[700]

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
    a) Abastecimiento de agua
    b) Saneamiento
    c) Energía eléctrica
    d) Gas
    e) Telefonía
    f) Residuos sólidos
    g) Otros servicios infraestructurales

Artículo 7.13.2 Compatibilidad de usos (N-2)

1. Las parcelas calificadas de uso dotacional de servicios infraestructurales podrán destinarse en su totalidad a los usos alternativos de deportivo, zonas verdes, dotacional vía pública y dotacional para el transporte. Los usos asociados se someterán a las disposiciones para ellos reguladas en las "condiciones generales de los usos compatibles" del Capítulo 7.2.

2. Se admite como uso complementario el uso dotacional de servicios públicos.

3. Se establece como uso autorizable en régimen especial el uso de servicios públicos en su categoría de instalaciones de suministro de combustible para vehículos; para su instalación, se estará a las condiciones reguladas para el mismo en el Capítulo 7.11, supeditándose su admisión a la formulación de un Plan Especial cuya gestión se resolverá mediante convenio urbanístico,[701] en el que se contemple la mejora de las instalaciones existentes y, en su caso, de elementos asociados a las mismas, como la subterranización de las instalaciones o de líneas y en general de sus relaciones con el entorno y condiciones ambientales.

4. Las parcelas calificadas de uso dotacional de servicios infraestructurales de sistema local, con una superficie superior a 3.000 m^2, localizadas en el exterior de la M-30, carentes de

[700] Cfr. artículo 36.2.a) y c) Ley 9/2001 respecto de la red de infraestructuras y la red de servicios.

[701] Cfr. artículo 244.b) y 246 Ley 9/2001, respecto de los convenios urbanísticos de gestión y sus límites materiales.

edificaciones catalogadas y reguladas por la norma zonal 9 en sus grados 3.º, 4.º nivel b, y 5.º, podrán destinarse en su totalidad al uso alternativo de tanatorio en edificio exclusivo. La instalación de este uso se someterá al procedimiento de control urbanístico-ambiental previsto en el artículo 5.2.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.[702]

Artículo 7.13.3 Regulación (N-2)

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en el Plano de Ordenación del Plan General, o en sus planeamientos de desarrollo.

   Las parcelas calificadas de uso dotacional de servicios infraestructurales se regularán según las condiciones de la norma zonal donde esté incluido el equipamiento.

2. Las parcelas con calificación de uso dotacional de servicios infraestructurales ubicadas en Áreas de Planeamiento Específico (APE) de Colonias y Cascos Históricos, con superficie inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados se regularán por las condiciones de la zona 5 grado 2º, salvo la altura máxima que no sobrepasará las cuatro plantas ni una altura de coronación de quince (15) metros, y las parcelas superiores a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados se regularán por la Norma Zonal 5 grado 3º.

3. Las parcelas con calificación de uso dotacional de servicios infraestructurales incluidas en Áreas de Planeamiento Específico (APE), Áreas de Planeamiento Incorporado (API) y Sectores de Suelo Urbanizable Incorporado (UZI), salvo que tuvieran determinaciones específicas en el planeamiento de referencia, se entenderán sometidas a las condiciones de la Norma Zonal 5, grado 3º.

4. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, cuando las determinaciones de la norma zonal o el planeamiento de referencia lo permitan, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

   i) Las unidades resultantes deberán tener una superficie igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados en suelo urbano y mil (1.000) metros cuadrados en suelo urbanizable.

   ii) En cualquier caso, en actuaciones sobre parcelas con servicios infraestructurales existentes, deberá justificarse que la parcela soporte mantiene condiciones de edificación suficientes para acoger la infraestructura existente, así como para cumplir las condiciones funcionales exigibles por la normativa sectorial aplicable.

5. Los edificios existentes calificados de dotacional de servicios infraestructurales con edificabilidad agotada en cualquiera de las opciones reguladas en los apartados precedentes, podrán ampliar la edificabilidad hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento (20%) por encima de la existente, siempre que este incremento se destine al uso cualificado, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que contemple esta posible ampliación.

[702] Nuevo apartado 4, añadido por la MPG 00/304 (aprobada definitivamente 2.11.2000 BOCM 21.2.2001).

Artículo 7.13.4 Condiciones de desarrollo (N-2)

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

2. A tal efecto se establecerá una comisión mixta integrada por el Ayuntamiento y las compañías suministradoras de los servicios, competente en materia de Planeamiento, Programación y Fases de Ejecución, en la que se pueda llevar a cabo un control y seguimiento de las actuaciones mencionadas en el párrafo anterior, así como resolver cuantas variaciones e incidencias puedan surgir entre el desarrollo urbanístico y las necesidades infraestructurales que éste conlleva.

Artículo 7.13.5 Condiciones de ejecución (N-2)

1. Todas las instalaciones de servicios infraestructurales podrán dar lugar a la imposición de servidumbres y protecciones de acuerdo con la legislación vigente, así como en la reglamentación específica que en cada caso le sea de aplicación.

2. En todo caso se deberán tener en cuenta las bandas de protecciones y servidumbres señaladas en los correspondientes Planos Generales de Estructura de cada red infraestructural, que forman parte de la documentación del Plan General.

3. En las condiciones particulares de cada servicio infraestructural se especifican las dimensiones de las zonas de servidumbre y protección que son de aplicación.

4. La disposición de las redes de servicios infraestructurales bajo vía pública o espacios libres, bien sea enterrada o en galería de servicios, se ajustará a los criterios de posición relativa y profundidades de instalación establecidos en la Normalización de Elementos Constructivos para Obras de Urbanización del Ayuntamiento de Madrid y demás normativa sectorial de aplicación.

Sección Segunda. Condiciones particulares

Artículo 7.13.6 Condiciones particulares para el servicio de abastecimiento de agua (N-2)

A lo largo de las grandes conducciones señaladas en el Plano General de Estructura de Abastecimiento de Agua, y a fin de salvaguardar su seguridad, se especifican las conducciones sobre las que son de aplicación las bandas de protección y servidumbre siguientes:

1. Banda de Infraestructura de Agua (BIA): Son las franjas de suelo paralelas a las grandes conducciones que figuran grafiadas en el Anexo correspondiente. Serán de aplicación sobre estas bandas las siguientes condiciones:

    a) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa del Canal de Isabel II.

b) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.

c) Se prohíbe la instalación de colectores.

d) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad expresa del Canal de Isabel II.

e) Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, el Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

2. Franjas de Protección (FP): Se establecen sobre las franjas de diez (10) metros de ancho contados desde las líneas exteriores de las BIA. Para la ejecución de cualquier estructura, salvo las muy ligeras, se requerirá la oportuna conformidad del Canal de Isabel II. Este organismo podrá establecer, en su caso, medidas correctoras en la ejecución de las obras, cuando exista riesgo sobre la seguridad de la infraestructura de agua.

Artículo 7.13.7 Condiciones particulares para el servicio de saneamiento y depuración de aguas (N-2)

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente del Ayuntamiento de Madrid y demás disposiciones de carácter sectorial municipal o supramunicipal vigentes en la materia.[703]

Artículo 7.13.8 Condiciones particulares de la red de energía eléctrica (N-2)

1. Las condiciones establecidas en el presente artículo son de aplicación tanto a las instalaciones de transporte, que comprenden los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, como a las de modificación de su tensión.[704]

2. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres. A tal

[703] Téngase en cuenta la Ley de abastecimiento y saneamiento de agua en Madrid, Ley 17/1984 de 20 de diciembre, el Decreto 137/1985, de 20 de diciembre que la desarrolla y la Ley 10/1993, de 26 de octubre, que regula los vertidos líquidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento de Madrid. También tiene interés la Orden 2106/1994, de 11 de noviembre, de la CM que regula las normas sobre documentación, tramitación y prescripciones técnicas de las instalaciones interiores de suministro de agua, la Orden 639/2006, de 22 de marzo de la C.M., que establece el procedimiento para el registro de puesta en servicio de las instalaciones interiores de suministro de agua, modificada parcialmente por la Orden 1415/2007, de 16 de mayo, de la CM. Ha de tenerse en cuenta la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua a la Ciudad de Madrid.

[704] Véanse artículos 79 a 110 ter del RD 1955/2000 de 1 de diciembre que regula las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica. También es preciso tener en cuenta el RD 277/2000, de 25 de febrero, que establece el procedimiento de separación jurídica de las actividades destinadas al suministro de energía eléctrica. La Ley 2/2007 de 27 de marzo de la CM, regula la garantía del suministro eléctrico en la Comunidad. Esta Ley ha sido modificada por la Ley 4/2007, de 13 de diciembre de la CM de adaptación a la Ley estatal 17/2007, de 4 de julio. Esta legislación ha sido desarrollada por el Decreto de la CM 19/2008, de 13 de marzo que regula la garantía del suministro eléctrico en la CM.

efecto, en el Plano General de Estructura de Energía Eléctrica se establecen los pasillos eléctricos por los que habrán de discurrir las redes de transporte. Las líneas de nueva planta deberán resolver en el interior del pasillo sus correspondientes servidumbres.

3. Los terrenos incluidos en los pasillos eléctricos definidos en el párrafo anterior, dominados por las líneas eléctricas aéreas, tendrán las servidumbres, limitaciones y demás condiciones establecidas en el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto del Ministerio de Industria 3151/1968, de 28 de noviembre, así como en la Ley 40/1994, de 30 de diciembre, de Ordenación del Sistema Eléctrico Nacional, y demás legislación y normativa vigente que sea de aplicación.

   Asimismo, en los terrenos de dichos pasillos eléctricos, podrán disponerse como compatibles los usos dotacionales de servicios infraestructurales, de vía pública, dotacional para el transporte, espacios libres y zonas verdes y de servicios públicos, siempre que no se interfiera el uso principal del servicio eléctrico ni se menoscaben las condiciones de seguridad de las instalaciones.

   Los tendidos eléctricos aéreos de alta tensión serán sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, de competencia de la Comunidad de Madrid por estar comprendidos entre los supuestos incluidos en los epígrafes 6 y 50 del Anexo II de la Ley 10/91, de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

4. Si con carácter excepcional, en suelo no urbanizable o urbanizable no programado fuera necesaria la implantación de nuevas instalaciones eléctricas no previstas en el planeamiento, con el carácter de utilidad pública o interés social referido en los art. 16.3.2ª y 18 del TRLS,[705] deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el Plan ha contemplado, así como que dicha actuación es compatible con las condiciones que el Plan establece para las referidas clases de suelo.

5. En el suelo urbanizable programado,[706] en atención a su programación como futuro suelo urbano, no se podrá hacer instalación alguna de alta tensión aérea fuera de los pasillos eléctricos señalados en el Plano General de Estructura de Energía Eléctrica. Los Planes parciales resolverán en su ámbito la totalidad de las servidumbres producidas por las líneas eléctricas mediante la subterranización de las mismas o la utilización de los pasillos, debiendo prever a su costa la rectificación de su trazado, con la conformidad expresa de la compañía responsable del servicio.[707]

6. En el suelo urbano, todas las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica serán subterráneas, salvo aquellas que discurran por los pasillos eléctricos establecidos en el Plano General de Estructura de Energía Eléctrica. La ejecución de las obras de subterranización necesarias será exigida por el Ayuntamiento, bien cuando estén ejecutadas las que definen las alineaciones y rasantes o bien dentro del conjunto de las obras integrantes del proyecto de urbanización. En este último caso, la ejecución de las mismas se acompañará en el tiempo con

[705] La referencia debe entenderse realizada a los artículos 25, 26.1.c) y 29.2 Ley 9/2001 respecto de la exigencia de calificación urbanística para la implantación de tales usos en suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección.

[706] Cfr. artículo 15.2.a) Ley 9/2001 respecto del suelo urbanizable sectorizado.

[707] Cfr. Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.[708]

7. En el suelo urbano, cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán en un edificio debidamente protegido, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin y cumplirán las instrucciones de seguridad que se señalen.

8. En suelo urbano y suelo urbanizable programado[709] serán de aplicación a los centros de transformación de energía eléctrica y a las instalaciones formalmente asimilables a ellos, las siguientes condiciones:

    a) Queda prohibida la instalación de centros de transformación en la vía pública. No obstante, podrán instalarse en ámbitos ajardinados y en zonas verdes siempre que así lo contemplen los correspondientes instrumentos de planeamiento o proyectos de urbanización.

    b) Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente, en áreas consolidadas con tipologías edificatorias en manzana cerrada o sometidas a normas de protección que imposibiliten la ubicación de los centros de transformación en espacios libres privados o en el interior de los edificios, el Ayuntamiento, de forma individualizada, podrá autorizar su ubicación en terrenos de dominio público. Esta autorización no supondrá en ningún caso la alteración de la titularidad de dichos terrenos.

    c) Los centros de transformación se situarán preferentemente subterráneos o en locales adecuados en el interior de los edificios. No obstante, podrán instalarse en edificio exclusivo sobre rasante, adoptando soluciones estéticamente acordes con el entorno, en los siguientes casos:

        i) En las zonas o ámbitos cuyo uso cualificado sea el industrial.

        ii) En el resto de las zonas o ámbitos, en el interior del área de movimiento de las edificaciones en las parcelas privadas.

        iii) En cualquier situación, cuando razones de índole técnica justifiquen la improcedencia de su implantación subterránea o en el interior de un edificio de otro uso, siempre que la superficie ocupada por la instalación no supere los veinticinco (25) metros cuadrados.

    d) Los centros de transformación y las edificaciones que los contengan cumplirán la normativa específica que les sea aplicable, no autorizándose nuevas instalaciones ni ampliación o modificación de las existentes que contengan aparatos cuyos dieléctricos sean policlorobifenilos (PCB).

[708] Cfr. Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

[709] Cfr. artículo 15.2.a) Ley 9/2001 respecto del suelo urbanizable sectorizado.

Artículo 7.13.9 Condiciones particulares de la red de gas (N-2)

1. A lo largo de las conducciones de gas señaladas en el Plano General de Estructura de la Red de Gas y, a fin de salvaguardar su seguridad, serán de aplicación las protecciones, servidumbres, limitaciones y determinaciones incluidas en las condiciones de autorización de instalaciones fijadas por la Dirección General de Industria de la Comunidad de Madrid y demás normativa sectorial aplicable.

2. El planeamiento de desarrollo deberá establecer, en su caso, las reservas de suelo necesarias para la localización de las conducciones de gas y de las instalaciones complementarias de regulación, medida, telecontrol y protección.

Artículo 7.13.10 Condiciones particulares para la red de telefonía (N-2)

En el suelo urbano y urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para el servicio telefónico, se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida su instalación aérea.

Artículo 7.13.11 Condiciones particulares para los residuos sólidos (N-2)

La regulación de la recogida y tratamiento de los residuos sólidos urbanos se atendrá a lo dispuesto en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente del Ayuntamiento de Madrid, así como en el art. 3.4.6 de estas Normas.[710]

Artículo 7.13.12 Otros servicios infraestructurales (N-2)

Se regularán por la legislación o normativa sectorial aplicable.

[710] El artículo 2p) de la Ley 5/2003, de 20 de marzo de Residuos de la Comunidad de Madrid, dispone que uno de los objetivos de la Ley es "adecuar los instrumentos de planeamiento urbanístico a una gestión eficaz de los residuos. En el artículo 61 de la misma Ley se señala que entre la documentación a aportar en la tramitación de los Planes Urbanísticos deberá incluirse un informe de la caracterización de la calidad del suelo en el ámbito a desarrollar en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos; este informe se incluirá en el Estudio de Incidencia Ambiental al que se refiere el artículo 15 de la Ley 2/2002 de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid. En su apartado 2 excluye que se puedan ejecutar desarrollos urbanísticos en los ámbitos que incluyan suelos contaminados.

CAPÍTULO 7.14. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL PARA LA VÍA PÚBLICA

Sección Primera. Disposiciones generales

Artículo 7.14.1 Definición y clasificación (N-1)

1. Se define como uso dotacional para la vía pública el de los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos, en dichos espacios.[711]

2. En virtud de su funcionalidad, se establecen las siguientes clases:

    a) Vía pública principal: Aquella que por su condición funcional, sus características de diseño, su intensidad circulatoria o sus actividades asociadas sirve para posibilitar la movilidad y accesibilidad metropolitana urbana e interdistrital.

    b) Vía pública secundaria: Aquella que tiene un marcado carácter local.

3. Dentro de cada una de las clases, y a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

    a) Red viaria: Aquellos espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas y vehículos y al estacionamiento de estos últimos, así como sus elementos funcionales.

    b) Área estancial: Aquellos espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, cuya función principal es facilitar la permanencia temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social.

    c) Plataforma reservada: Aquellas bandas pertenecientes a la vía pública destinadas a ser utilizadas por un determinado modo de transporte o tipo de vehículo diseñadas específicamente para tal fin, y que operan de manera integrada en el conjunto del sistema de transportes.

Artículo 7.14.2 Aplicación (N-1)

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los suelos que el planeamiento destine a vía pública, y que se representan en la documentación del Plan General y sus planeamientos de desarrollo.

[711] Ley 25/1988 de carreteras, de 29 de julio (arts 36 a 41) y Ley 3/1991 de 7 de marzo de Carreteras de la Comunidad de Madrid (art. 3.8), que hace referencia a las vías construidas en ejecución de los planes de ordenación urbana, que pueden ser incorporadas al Catálogo viario por su carácter estratégico o básico, mediante acuerdo del Consejo de Gobierno.

2. En todo caso tendrán la calificación de vía pública los terrenos señalados como de dominio público en la Ley 25/1988 de Carreteras del Estado y en la Ley 3/1991 de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Artículo 7.14.3 Usos compatibles y autorizables (N-2)

1. En los terrenos calificados como uso dotacional para la vía pública podrán, además, disponerse como uso complementario el uso dotacional de servicios infraestructurales, así como el uso dotacional para el transporte.

2. Asimismo se admite, para obras de nueva planta, el uso dotacional de servicios públicos en su categoría de instalaciones de suministro de combustible para vehículos en su tipo de unidades de suministro como uso autorizable especial.

3. En cuanto al uso de garaje-aparcamiento, se estará en lo dispuesto en el art. 7.5.34 de las presentes Normas.

Artículo 7.14.4 Articulación entre el planeamiento urbanístico y el planeamiento viario (N-2)

1. Se define como reserva viaria las franjas de terreno señaladas como tales en el Plano de Ordenación del Plan General, cuya finalidad es la previsión de los ajustes en el diseño de las nuevas vías. En dichos terrenos no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen al aumento del valor en su posible obtención.

2. A fin de garantizar la debida articulación con el planeamiento urbanístico vigente, una vez definido el trazado de la vía por el instrumento correspondiente, a través de un Plan Especial se regulará la ordenación y uso de los terrenos que no quedasen afectados por el trazado de dicha vía y se encontrasen incluidos en la reserva viaria.

Artículo 7.14.5 Condiciones generales de diseño (N-2)[712] [713]

1. El Ayuntamiento redactará el documento Instrucción para el Diseño de la Vía Pública en el Municipio de Madrid, en el que se recogerán las condiciones de aplicación para el diseño de los suelos calificados como vía pública y cuyo uso se regula en el presente Capítulo, documento al que habrán de ajustarse todos los planes y proyectos en los que se definan las características de elementos viarios. Solamente podrán aceptarse condiciones distintas a las recogidas en la citada Instrucción cuando se demuestre la idoneidad de la solución adoptada.

2. En todo caso se respetarán las disposiciones contenidas en la Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

3. En ámbitos de vía pública, colindantes con edificios residenciales existentes, carentes de ascensor, se podrá autorizar la implantación de torres de ascensores adosadas a las fachadas de los mismos, cuando constituya la única solución técnicamente viable para la subsanación de dicha carencia, en congruencia con el mantenimiento de la edificación y siempre que no se derive de la misma deterioro significativo de la funcionalidad y calidad urbana de la zona verde afectada y de las redes e infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurran por las

[712] La MPG 00/327 (aprobada definitivamente 2.10.2008 BOCM 7.11.2008) añade un punto 3 al artículo 7.14.5.

[713] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

mismas. Todo ello sin perjuicio de los criterios reguladores para la implantación de torres de ascensores que, en su caso, pudieran establecerse de forma pormenorizada mediante la correspondiente ordenanza redactada a tal efecto.

La implantación de dichas torres de ascensores, cumplimentando los objetivos dispuestos en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, requerirá la preceptiva licencia urbanística, que se otorgará salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, constituyendo su concesión requisito indispensable para la autorización administrativa de la ocupación y utilización, por el propietario del edificio residencial, de la porción de vía pública estrictamente indispensable para la implantación de la torre de ascensores y únicamente a estos efectos, cuando se produzca en un bien de dominio y titularidad pública.

Sección Segunda. Red viaria

Artículo 7.14.6 Jerarquización (N-1)

1. A efectos de la aplicación de las condiciones que hacen referencia a la jerarquía de la red viaria, cuya definición se incluye en el art. 7.14.1, se establecen los siguientes niveles:[714]

    a) Red viaria metropolitana: Constituida por las vías de alta capacidad para tráfico exclusivamente motorizado, cubriendo viajes interurbanos y metropolitanos, tales como autopistas y autovías.

    b) Red viaria urbana: Integrada por las vías de gran capacidad para tráfico preferentemente rodado, sirviendo a desplazamientos urbanos o metropolitanos, tales como las grandes vías arteriales o arterias primarias.

    c) Red viaria distrital: Formada por las vías colectoras-distribuidoras que articulan los distritos y los conectan entre sí, en las que el tráfico rodado debe compatibilizarse con una importante presencia de actividades urbanas en sus bordes generadoras de tráfico peatonal. Corresponden a este nivel los ejes interdistritales, arterias secundarias y carreteras interperiféricas.

    d) Red viaria local: Compuesta por el resto de los elementos viarios cuya función primordial es el acceso a los usos situados en sus márgenes.

2. Los tres primeros niveles integran el suelo calificado como vía pública principal, tienen carácter de sistema general y forman parte de la estructura general y orgánica. Se representan en el Plano de Estructura de la Red Viaria y en el Plano de Ordenación del Plan General.

Artículo 7.14.7 Régimen (N-2)

1. La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red viaria, así como el régimen de protección del dominio público viario y las limitaciones a las propiedades colindantes se regirán, según el tipo de vía, el organismo titular de la misma y la clase de suelo que atraviese, por lo dispuesto en la Ley 25/1988 de Carreteras del Estado, la Ley 3/1991 de

[714] Cfr. artículo 36.1 Ley 9/2001, que estructura la red de comunicaciones viarias en supramunicipal, general y local.

Carreteras de la Comunidad de Madrid, sus respectivos reglamentos y por las presentes Normas. Los tramos viarios de titularidad estatal o autonómica sobre los que son de aplicación las citadas leyes, se señalan en el Plano de Protecciones y Servidumbres del Transporte.

2. El uso de la red viaria estará sometido a lo establecido en la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial (RDL 339/1990), en el Reglamento General de Circulación (RD 13/1992) y en la Ordenanza de Circulación para la Villa de Madrid.

3. Las medidas de ordenación y regulación de la circulación tendrán entre sus objetivos la reducción del nivel de ruido y de la contaminación atmosférica producidos por el tráfico rodado.

4. Una vez que se aprueban los Estudios Informativos correspondientes a las nuevas carreteras de la Red de Carreteras del Estado, los corredores de los trazados aprobados se incluirán dentro del PGOUM, de acuerdo con el artículo 33.3 del Reglamento General de Carreteras (RD 1812/94).

Artículo 7.14.8 Condiciones de diseño (N-2)

1. Se someterán al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental aquellas actuaciones sobre la red viaria que así lo prevea la Ley 10/1991 para la Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.[715]

2. Los elementos de la red viaria metropolitana se diseñarán con características de autopista o autovía, de acuerdo a la normativa específica.

3. El resto del viario se diseñará con las dimensiones que se deriven de las intensidades de circulación rodada y peatonal estimadas, del medio atravesado, de la reserva para el estacionamiento y de la implantación en su caso de servicio de transporte colectivo, asegurando su conexión con el resto de la red viaria, en las condiciones que se establecen en estas Normas y en la documentación gráfica del Plan.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en otros artículos de esta normativa, todos los planes o proyectos en los que se definan las características de elementos viarios se ajustarán a la Instrucción para Diseño de la Vía Pública en el Municipio de Madrid, siendo de aplicación lo establecido en el art. 7.14.6, en relación con el carácter de dicho documento.

5. En el diseño de la red viaria, en todos sus niveles, los suelos que por sus características no puedan ser utilizables por personas o vehículos deberán ser convenientemente urbanizados según las condiciones del área en que se encuentren, ajardinándose siempre que sea posible.

   Al diseñar la nueva red viaria, será necesario el establecimiento de arbolado de alineación en aceras, cuando las circunstancias técnicas que concurren lo aconsejen, considerándose aquél como elemento de la vía pública.

   La Instrucción para Diseño de la Vía Pública en el Municipio de Madrid establecerá las condiciones particulares del tratamiento de arbolado y ajardinamiento de los espacios de la red viaria y colindantes.

---

[715] La Ley 10/1991 está derogada y sustituida por la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

Artículo 7.14.9 Dimensiones (N-2)

1. En suelo no urbanizable o urbanizable no programado[716], las márgenes de las vías incluidas en la Red de Carreteras del Estado y en la Red Viaria de la Comunidad de Madrid, estarán sometidas a las limitaciones y servidumbres establecidas en las correspondientes Leyes de Carreteras.

   En el resto de los casos se estará a lo establecido por el Plan General y las presentes Normas.

2. Las dimensiones de obligado cumplimiento de los nuevos tramos viarios en suelo urbanizable o en los planeamientos de desarrollo del suelo urbano serán:

   a) Para la red viaria urbana o distrital:

      i) Anchura mínima: veinte (20) metros entre alineaciones.

      ii) Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: tres (3) metros.

   b) Para la red viaria local:

      i) Anchura mínima: doce y medio (12,5) metros entre alineaciones.

      ii) Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: dos y medio (2,5) metros.

3. No obstante, en suelo urbano podrán admitirse dimensiones inferiores, cuando la actuación y las características del entorno lo justifiquen.

Artículo 7.14.10 Accesos rodados desde las propiedades colindantes (N-2)

1. En suelo no urbanizable o urbanizable no programado,[717] la apertura de nuevos accesos rodados se regirá por lo previsto en la legislación sectorial aplicable.

2. En suelo urbano y urbanizable programado[718] se cumplirán las siguientes condiciones:

   a) En ningún caso se permitirán accesos rodados directos desde las propiedades colindantes a la red viaria metropolitana.

   b) Como regla general no se permitirán accesos rodados directos a tramos de la red viaria urbana, a no ser que cuenten con vías de servicio. Excepcionalmente, y en suelo urbano, serán autorizables accesos rodados desde la red viaria urbana a las propiedades colindantes, siempre que se demuestre la imposibilidad de solucionarlo desde alguna vía local, debiéndose incorporar las medidas necesarias para disminuir la incidencia en la circulación. No se permitirá la localización de estos accesos a menos de veinticinco (25) metros de un cruce, medidos desde la intersección de la prolongación de los bordillos

[716] La referencia debe entenderse realizada al suelo no urbanizable de protección y al suelo urbanizable no sectorizado, de conformidad con los artículos 15.2, 16 y Disposición Transitoria Primera Ley 9/2001.

[717] La referencia debe entenderse realizada al suelo no urbanizable de protección y al suelo urbanizable no sectorizado, de conformidad con los artículos 15.2, 16 y Disposición Transitoria Primera Ley 9/2001.

[718] La referencia debe entenderse realizada al suelo urbano, consolidado o no consolidado, y al suelo urbanizable sectorizado, a tenor de los artículos 14.2, 15.2 y Disposición Transitoria Primera Ley 9/2001.

confluyentes en el mismo, salvo que se demuestre la imposibilidad de resolverlo de otra manera.

c) Como regla general no se permitirán accesos rodados directos a tramos de la red viaria distrital. No obstante, y en suelo urbano, podrán autorizarse nuevos accesos rodados directos, siempre que éstos se localicen a una distancia mínima de veinticinco (25) metros de un cruce medidos desde la intersección de la prolongación de los bordillos confluyentes en el mismo, salvo que se demuestre la imposibilidad de resolverlo de otra manera.

d) En la red viaria local, los accesos rodados directos a las propiedades colindantes podrán no autorizarse en las siguientes situaciones:

   i) A distancia menor de quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros u otros lugares de baja visibilidad.

   ii) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones.

   iii) En lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

   iv) En aceras que constituyen áreas estanciales.

Sección Tercera. Áreas estanciales

Artículo 7.14.11 Tipos de áreas estanciales (N-2)

Constituyen áreas estanciales, cuya definición se incluye en el art. 7.14.1, los siguientes espacios:

1. Aceras con anchura superior a seis (6) metros: Localizadas en el entorno a equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores de transporte y otros usos que originan elevada afluencia de población. En general no tienen un carácter continuo a lo largo de la calle, pudiendo constituir una serie de espacios por bandas de circulación y dispuestas allí donde la distancia entre alineaciones lo permite.

2. Bulevares: Que cuenten con anchuras superiores a ocho (8) metros, localizados en la proximidad a polos de atracción peatonal, o en ámbitos donde la escasez de zonas verdes les dota de especial significado para la estancia y paseo de la población.

3. Calles, plazas y otros espacios peatonales: En los que el tráfico peatonal está segregado en gran medida de la circulación rodada.

4. Ámbitos ajardinados: Que tanto por su reducida extensión, como por su configuración fuertemente condicionada por la red viaria colindante, no se ajustan a la definición de zona verde básica, teniendo en todo caso accesibilidad peatonal.

Artículo 7.14.12 Modificación de las áreas estanciales (N-2)

La modificación de aquellas áreas estanciales que cuenten con un ajardinamiento consolidado, desempeñen una función relevante en la canalización del tránsito peatonal o contribuyan al

esponjamiento de la trama urbana, requerirá informe favorable de los servicios municipales competentes que justifiquen la necesidad e idoneidad de la modificación propuesta.

Artículo 7.14.13 Condiciones de diseño (N-2)

1. Se localizarán preferentemente en el entorno a equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores y otros usos que originen una elevada afluencia de población.

2. Se diseñarán dando prioridad a la vegetación y a los elementos ornamentales, adecuado mobiliario urbano que facilite la estancia de las personas, diversificación de los tratamientos de suelo de acuerdo con su diferente función y categoría, según las prescripciones establecidas en la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública en el Municipio de Madrid.

Sección Cuarta. Plataformas reservadas

Artículo 7.14.14 Categorías y tipos (N-1)

1. En función del grado de segregación con otros tráficos, las plataformas reservadas, cuya definición se incluye en el art. 7.14.1, se pueden diferenciar en dos categorías:

    a) Categoría 1: Aquellas utilizadas exclusivamente para el modo de transporte al que están destinadas, que dispongan de algún tipo de separación constructiva que las segregue del resto de los otros tráficos y que contarán con una normativa propia de diseño, proyecto y explotación. Podrán ser cruzadas por peatones y por otros tipos de vehículos en intersecciones y cruces a nivel.

    b) Categoría 2: Integradas en la propia red viaria, sin separación física del resto del tráfico si bien la reserva se efectuará mediante señalización horizontal o vertical que distinga la preferencia de utilización. Su implantación responderá a criterios de demanda o de gestión del sistema de transportes, que no exijan cambios constructivos profundos en la red viaria.

2. Desde el punto de vista del modo de transporte o tipo de vehículo al cual va destinado la plataforma reservada se distinguen los siguientes tipos:

    a) Plataformas reservadas para sistemas de capacidad intermedia: Que son aquellos sistemas que ofreciendo un alto nivel de servicio son capaces de servir volúmenes de demanda que oscilan entre ocho mil (8.000) y veinte mil (20.000) viajeros por hora punta y sentido. El material móvil puede utilizar para su desplazamiento, bien rodadura metálica sobre carriles (tipo tranvía) o bien rodadura neumática (tipo autobús semirrápido).

    b) Carril-VAO (Vehículo de Alta Ocupación): En el cual su uso irá determinado en función de un número mínimo de ocupantes del vehículo.

    c) Carril-bus: Reservado al tránsito de vehículos destinados al transporte colectivo.

    d) Carril-bici: Constituido por aquellas bandas reservadas a la circulación de bicicletas.

e) Otros carriles reservados: Que serán aquellos que puntualmente y sin constituir norma, demanden algún modo de transporte especial, o alguna actividad específica, tales como carriles exclusivos para ambulancias en zonas hospitalarias, bomberos, carga y descarga en zonas comerciales o industriales, etc.

3. Los sistemas de capacidad intermedia utilizarán las plataformas reservadas de categoría 1. Para los otros tipos de sistemas descritos, la utilización de una u otra categoría se establecerá en función de los estudios técnicos que se realicen para su implantación.

Artículo 7.14.15 Régimen (N-1)

1. En la definición, estudio o proyecto de tramos de la vía pública principal de nueva creación, se deberá tener en cuenta la necesidad o no de incluir plataformas reservadas en su sección.

2. El Ayuntamiento redactará en el plazo de un año, a partir de la aprobación definitiva del Plan General, un Plan Especial de Plataformas Reservadas de Transporte[719] que desarrolle la normativa técnica de diseño, la gestión de plataformas reservadas en función de las características del sistema que se adopte y defina los recorridos del transporte en plataforma reservada, complementarios a los señalados en el Plano de Estructura de Sistemas de Transporte del Plan General.

3. En ausencia del mencionado Plan Especial, cualquier actuación puntual para la implantación de plataformas reservadas de la categoría 1, requerirá la elaboración de un Plan Especial, y en el caso de las plataformas pertenecientes a la categoría 2, informe favorable de los servicios técnicos municipales competentes.

Artículo 7.14.16 Condiciones de diseño (N-2)

Para el diseño de las plataformas reservadas se estará a lo dispuesto en la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública en el Municipio de Madrid y en la Normalización de Elementos Constructivos del Ayuntamiento de Madrid.

Artículo 7.14.17 Dimensiones (N-2)

1. En las plataformas reservadas de categoría 1, se seguirán las siguientes recomendaciones: la reserva deberá tener una banda de una anchura mínima de siete y medio (7,5) metros para una circulación en los dos sentidos; se procurará, siempre que las condiciones lo permitan, desdoblar ambos sentidos en los laterales del viario con una anchura mínima de banda de tres setenta y cinco (3,75) metros.

2. Las plataformas reservadas de categoría 2 tendrán una anchura mínima de banda de tres (3) metros por sentido.

[719] Cfr. artículo 50 Ley 9/2001.

CAPÍTULO 7.15. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL PARA EL TRANSPORTE

Sección Primera. Disposiciones generales

Artículo 7.15.1 Definición (N-1)

Tienen uso dotacional para el transporte los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte colectivo y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquellos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares.[720]

Artículo 7.15.2 Aplicación (N-1)[721]

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, en los Planos de Ordenación, o en sus instrumentos de desarrollo.

2. Asimismo, en los suelos calificados como uso dotacional para el transporte, será de aplicación la Ley 8/1993 de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.[722]

Artículo 7.15.3 Clasificación (N-1)

1. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

    a) Transporte ferroviario
    b) Transporte aéreo
    c) Intercambiador
    d) Logística del transporte

[720] Téngase en cuenta la regulación de las Medidas para la mejora del transporte en la Comunidad de Madrid reguladas en los artículos 22 y 23 de la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid (BOCM 30.07.2007). El artículo 22.3 de dicha Ley dispone que la participación de la Comunidad de Madrid en la gestión de las infraestructuras, servicios y equipamientos del Estado se hará sin menoscabo de la participación en la misma de los municipios afectados.

[721] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

[722] La Ley 8/1993, de 22 de junio, de la Comunidad de Madrid, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid (BOCM 29.06.1993), regula esta materia en sus artículos 30 y ss. Esta Ley ha sido desarrollada por el Decreto 13/2007, de 15 de marzo que aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, (BOCM 24.04.2007), que regula esta cuestión en los artículos 20 y ss.

Artículo 7.15.4 Usos compatibles y autorizables (N-1)

En los terrenos calificados como uso dotacional para el transporte, podrán disponerse cualquiera de sus clases. Además de los usos señalados de manera expresa en las condiciones particulares de cada una de las clases, podrán disponerse el uso dotacional para la vía pública, el uso dotacional de servicios infraestructurales, así como el uso dotacional de servicios públicos de instalaciones de suministro de combustible para vehículos, con carácter de autorizable en régimen especial, siempre que se establezcan las medidas necesarias para garantizar la seguridad de circulación de personas, vehículos y mercancías, así como el uso de garaje-aparcamiento, con carácter de asociado o autorizable en régimen especial, en cualquier situación, incluso en edificio exclusivo, según lo dispuesto en el art. 7.5.34 de las presentes Normas.

Sección Segunda. Transporte ferroviario[723]

Artículo 7.15.5 Definición (N-1)

1. El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas, construcciones e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías, y facilitan así las relaciones del municipio con el exterior y las fundamentales en su interior. No se incluyen en esta clase los modos de transporte colectivo que circulan sobre raíles y discurren por plataforma reservada y cuya regulación se ha recogido dentro de las condiciones particulares del uso dotacional para la vía pública.[724]

2. El sistema ferroviario comprende:

    a) La zona de viales ferroviarios: Constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

    b) La zona de instalaciones ferroviarias: Constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes y, en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.

---

[723] Véase la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario (BOE 18.11.2003) y su Reglamento, aprobado por RD 2387/2004, de 30 de diciembre (BOE 31.12.2004), que ha derogado la sección 2ª del capítulo II y los capítulos III, IV y V del Título VI de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres, el 74 de la Ley 42/1994, de 30 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social sobre obras de infraestructuras ferroviarias, los artículos 160 y 161 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, sobre infraestructuras ferroviarias y el artículo 104 de la Ley 66/1997, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, relativo al régimen jurídico de los transportes por ferrocarril.

En relación con los ferrocarriles quedan en vigor los artículos 157 a 165 de la Ley 16/1987, de 30 de julio de Ordenación de Transportes Terrestres que regulan las líneas que no han de formar parte de la Red Nacional Integrada.

[724] *Vid. artículo* 1 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario (BOE 18.11.2003) y artículo 3 del Reglamento Ferroviario, aprobado por RD 2387/2004, de 30 de diciembre. El artículo 4.2 de la Ley y el artículo 5.1 del Reglamento atribuyen al Ministerio de Fomento la realización de la determinación concreta de las líneas ferroviarias que integran la Red Ferroviaria de Interés General.

Téngase en cuenta la Orden de 28 de julio 2005 (BOCM 25.08.2005) que aprueba la instrucción para el proyecto, construcción y explotación de obras subterráneas para el transporte terrestre en la Comunidad de Madrid.

c) La zona de servicio ferroviario: Constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones e instalaciones complementarias que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.[725]

3. Como tipo especial ferroviario tendrá la consideración la red de Metro del Municipio de Madrid, constituida por el conjunto de túneles, estaciones, tramos en superficie, infraestructuras e instalaciones de este modo de transporte colectivo de personas. A efectos de estas Normas, las cocheras de Metro se consideran incluidas en la clase de logística del transporte.

Artículo 7.15.6 Aplicación y alcance (N-1)

1. A los efectos de aplicación de estas condiciones se estará a lo señalado con carácter general en el art. 7.15.2.

2. Todos los suelos calificados como transporte ferroviario tienen carácter de sistema general y forman parte de la estructura general y orgánica del Plan General.[726] [727]

Artículo 7.15.7 Condiciones generales de uso (N-2)

1. El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica contenida en las disposiciones de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (LOTT), su Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990 de 28 de septiembre y demás normativa aplicable.[728]

2. Respecto a las nuevas edificaciones, o la ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en las presentes Normas.

Artículo 7.15.8 Condiciones de desarrollo (N-2)

1. Para obras de nueva edificación o en edificios existentes no destinadas específicamente a las actividades ferroviarias, se requerirá la previa delimitación de las zonas especificadas en el art. 7.15.5.[729]

---

[725] Sobre esta cuestión, véase artículo 9 de la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario y 19 a 23 del Reglamento ferroviario, aprobado por RD 2387/2004 de 30 de diciembre.

[726] Cfr. artículo 36 Ley 9/2001 respecto de la red supramunicipal y general de comunicaciones ferroviarias.

[727] Véase el artículo 7.1 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre del Sector Ferroviario (BOE 18.11.2003) y artículos 17.1 y 23.2 del Reglamento ferroviario, aprobado por RD 2387/2004, de 30 diciembre califican los terrenos que se ocupen por las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General como sistema general ferroviario o equivalente.

[728] La legislación específica está formada en la actualidad por la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario (BOE 18.11.2003) y su Reglamento aprobado por RD 2387/2004, de 30 diciembre (BOE 31.12.2004).

[729] La zonificación vigente en este ámbito en la actualidad la regulan los artículos 12 a 16 de la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario, desarrollados por los artículos 24 a 31 del RD 2387/2004, de 30 de diciembre que aprueba el Reglamento Ferroviario. Véase, especialmente el artículo 30 del Reglamento Ferroviario.

2. Las actuaciones urbanísticas que supongan una importante reordenación del recinto ferroviario o que afecten al entorno urbano, precisaran de la previa redacción de un Plan Especial[730] que precisará los límites de las zonas de dominio público, servidumbre y afección definidas en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres (LOTT), así como la delimitación de zonas definidas en el art. 7.15.5, y concretará la ordenación de las mismas, evaluando y, en su caso, corrigiendo los impactos que el funcionamiento ferroviario pudiera tener en su entorno.[731]

   El Plan Especial definirá las condiciones de desarrollo de sus infraestructuras, instalaciones y edificaciones, elaborando para ello, cuando sea necesario, los planes, proyectos u otras figuras de planeamiento o instrumentos de ejecución que se consideren oportunos.[732]

3. Las actuaciones puntuales interiores al sistema general ferroviario que sean complementarias de la infraestructura existente, se desarrollaran en cada caso mediante proyecto de edificación o urbanización.[733] No obstante, cuando las características de la actuación lo justifiquen, se exigirá la redacción de un Plan Especial[734] en el que se delimitará la zona ferroviaria, en la que se incluye la actuación, así como las características de la misma.

Artículo 7.15.9 Condiciones generales de diseño (N-2)

1. Los elementos y suelos calificados para el uso ferroviario se someterán a la regulación establecida en la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres, demás disposiciones vigentes y a lo contenido en estas Normas.[735]

2. El establecimiento de nuevas líneas ferroviarias se ajustará a los trazados previstos en el Plan General.[736]

3. Los proyectos de líneas ferroviarias de nuevo trazado cuidarán especialmente reducir el impacto ambiental sobre las zonas que atraviesen, debiendo someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental regulado en el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de la forma establecida en su Reglamento de aplicación aprobado por el Real Decreto 1131/1988, y

---

[730] Cfr. artículo 50 Ley 9/2001.

[731] Sobre la línea límite de edificación la Disposición final primer tres, del RD 354/2006, de 29 de marzo sobre Interoperabilidad del sistema ferroviario transeuropeo convencional por la que se modifica el Reglamento del Sector Ferroviario aprobado por RD 2387/2004, de 30 de diciembre en su artículo 34.2, párrafo 1º y 4 en lo referente a la línea límite de la edificación. Estos preceptos tienen su apoyo legal en el artículo 16 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.

[732] Véase sobre la posibilidad de aprobar un Plan Especial de ordenación de la zona de servicio ferroviario, los artículos 10 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y 23 de su Reglamento aprobado por RD 2387/2004, de 30 de diciembre.

[733] Cfr. artículo 80 Ley 9/2001 respecto al proyecto de urbanización como proyecto técnico de ejecución material.

[734] Cfr. artículo 80 Ley 9/2001 respecto al proyecto de urbanización como proyecto técnico de ejecución material.

[735] En la actualidad la ley en vigor en esta materia es la Ley 39/2003. de 17 de noviembre del Sector Ferroviario y su Reglamento, aprobado por RD 2387/2004, de 30 de diciembre.

[736] Sobre el establecimiento o modificación de una línea o tramo integrante de la Red Ferroviaria de Interés General, véase artículo 5 Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y artículos 5 a 10 del Reglamento, aprobado por RD 2387/2004, de 30 de diciembre.

de acuerdo con lo previsto en la Ley 10/1991 de la Comunidad de Madrid para la Protección del Medio Ambiente.[737]

4. La construcción de pasos a distinto nivel, de instalaciones de servicio y, en general, cuantas acciones urbanísticas se ejecutasen en los terrenos comprendidos en el sistema ferroviario, se regirán por la normativa específica sobre la materia y por las que establece este Plan General o se recojan en sus instrumentos de desarrollo.[738]

5. En suelo urbano se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición del cerramiento necesario, y no se podrán establecer pasos a nivel con la red viaria rodada o peatonal.

Artículo 7.15.10 Régimen de limitaciones a las ordenaciones colindantes (N-2)

1. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, distinguiendo a estos efectos las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas, de aplicación a las líneas ferroviarias señaladas esquemáticamente en el Plano de Protecciones y Servidumbres del Transporte y demás espacios ferroviarios de aplicación legal, se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, características y condiciones de edificación y uso se rigen por las establecidas en la citada Ley.[739]

2. Cuando ello no impida, limite o entorpezca la función, en todo o en parte de la zona de servidumbre ferroviaria, ésta se podrá destinar a espacios verdes o aparcamientos.

3. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar a su cargo las lindes con éste, estableciendo medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de personas y bienes.

4. Cuando las condiciones generadas por la nueva ordenación urbanística aconsejen la construcción de un paso a desnivel, su coste se conceptuará como gasto de urbanización. Para estos puntos de cruce será preceptiva la conformidad de la administración ferroviaria competente.

Artículo 7.15.11 Condiciones particulares de la zona de viales ferroviarios (N-2)

No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como soportes y tendidos, casetas de protección, maniobra y señalización, etc.

---

[737] El artículo 5.2 de la Ley 39/2003 de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario dispone que el estudio informativo que se refiere al análisis de las opciones de trazado de una actuación determinada debe incluir el estudio de impacto ambiental de las opciones planteadas y constituirá el documento básico a efectos de la correspondiente evaluación ambiental prevista en la legislación ambiental. En el mismo sentido, artículo 9.1d) del Reglamento Ferroviario, aprobado por RD 2387/2004, de 30 de diciembre.

[738] Sobre pasos a nivel, véase artículo 8 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y artículo 18 del Reglamento Ferroviario, aprobado por RD 2387/2004, de 30 de diciembre.

[739] La Ley 39/2003, de 17 de noviembre del Sector Ferroviario regula estas zonas en los artículos 12 a 15 y el Reglamento, en los artículos 25 a 33.

Artículo 7.15.12 Condiciones particulares de la zona de instalaciones ferroviarias (N-2)

1. En esta zona podrán implantarse usos industriales o terciarios directamente asociados al servicio del sistema ferroviario, así como usos asociados destinados a viviendas para la custodia de las instalaciones, residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.

2. Su edificabilidad no será superior al coeficiente de siete (7) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados de suelo calificado como zona de instalaciones ferroviarias.

3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

Artículo 7.15.13 Condiciones particulares de la zona de servicio ferroviario (N-2)

1. Los usos asociados se someten a las condiciones reguladas para los mismos en el Capítulo 7.2. No obstante, a través de un Plan Especial[740] cuya gestión se articulará mediante Convenio Urbanístico,[741] en actuaciones sobre edificios que, previa justificación del órgano competente, se consideren innecesarios para el específico funcionamiento de la actividad ferroviaria, podrá superarse el porcentaje máximo que para los usos asociados se establece en el régimen general de los usos compatibles.

2. La edificabilidad no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por cada un (1) metro cuadrado de suelo calificado como zona de servicio ferroviario.

3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

Artículo 7.15.14 Régimen de licencias en suelo de uso ferroviario (N-2)

1. Los actos de edificación y de cambio de uso de los edificios existentes en los terrenos incluidos en el uso ferroviario, están sujetos al trámite de licencia municipal.[742]

2. El régimen general de licencias municipales se someterá en los terrenos adscritos al uso ferroviario a lo dispuesto en la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres, en virtud de la cual, la empresa titular de la explotación ferroviaria de transporte público no precisará licencias municipales para las obras de conservación y entretenimiento de sus líneas e instalaciones y demás servicios auxiliares directamente relacionados con la explotación ferroviaria.[743] [744]

---

[740] Cfr. artículo 50 Ley 9/2001.

[741] Cfr. artículo 244.b) Ley 9/2001 sobre los convenios urbanísticos de gestión y sus límites materiales. Téngase en cuenta la prohibición de suscribir convenios urbanísticos planeamiento, artículo 245 Ley 9/2001.

[742] Cfr. artículo 151 Ley 9/2001.

[743] Cfr. artículo 161 Ley 9/2001.

[744] En relación con esta cuestión, téngase en cuenta que el artículo 7 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y el artículo 17.2 del Reglamento Ferroviario, aprobado por RD 2387/2004, de 30 de diciembre disponen que las obras relativas a la infraestructura ferroviaria son obras de interés general, no sometidas al control preventivo municipal.

Artículo 7.15.15 Condiciones específicas de la red de Metro (N-2)

1. La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red de Metro se someterán a lo regulado en su normativa específica y a lo establecido en estas Normas.[745]

2. La construcción de tramos de red de Metro en superficie se ajustará a los mismos condicionantes establecidos para la red de ferrocarril.

3. En las zonas bajo rasante de las estaciones de acceso a la red de Metro, podrán autorizarse usos asociados sometidos a las disposiciones para ellos reguladas en las "condiciones generales de los usos compatibles" del Capítulo 7.2.

Artículo 7.15.16 Actuaciones especiales (N-2)

Sin perjuicio de lo establecido en los artículos anteriores el Plan General propone actuaciones especiales en la zona de ferrocarril, cuyas condiciones de uso y aprovechamiento se regulan específicamente en sus correspondientes fichas de condiciones de desarrollo. Este tipo de actuaciones precisan de la redacción de un Plan Especial.[746]

Sección Tercera. Transporte aéreo[747]

Artículo 7.15.17 Definición (N-1)

Los terrenos asignados al transporte aéreo son los que se destinan a albergar las instalaciones en edificios o en superficie que hacen posible el movimiento de las aeronaves, tanto en su vuelo como en tierra, así como el acceso a las mismas de pasajeros, mercancías y los servicios complementarios.[748]

Artículo 7.15.18 Aplicación y alcance (N-1)

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, en los Planos de Ordenación, o en sus instrumentos de desarrollo.[749]

---

[745] Téngase en cuenta la Orden de 28 de julio 2005 (BOCM 25.08.2005) que aprueba la instrucción para el proyecto, construcción y explotación de obras subterráneas para el transporte terrestre en la Comunidad de Madrid. La regulación del Ferrocarril metropolitano de Madrid se encuentra en la Ley 32/1979, de 8 de noviembre y por el RD 869/1986, de 11 de abril, por el que se produce el Traspaso de bienes del Estado, afectos al Ferrocarril Metropolitano de Madrid y al Ferrocarril Suburbano de Carabanchel a la Comunidad de Madrid.

[746] Cfr. artículo 50 Ley 9/2001.

[747] Sobre la participación de la Comunidad de Madrid en la gestión de las infraestructuras del transporte, véanse artículos 22 y 23 de la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid (BOCM 30.07.2007).

[748] Téngase en cuenta el Reglamento 2007/158/CE, de 16 de febrero, que modifica el Reglamento 2003/1358/CE que se refiere a la relación de aeropuertos comunitarios y el artículo 1 RD 2591/1998 de 4 de diciembre, sobre Ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio (BOE 7.12.98), que define la zona de servicio de los aeropuertos de interés general.

[749] Véase RD 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre Ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, artículos 2 a 7 en relación con los Planes Directores y el artículo 9 en relación con la Tramitación y aprobación

2. Todos los elementos calificados como uso dotacional para el transporte aéreo se consideran como sistema general y forman parte de la estructura general y orgánica del Plan General.[750] [751]

Artículo 7.15.19 Servidumbres aeronáuticas (N-2)[752]

1. Tienen por objeto la limitación de obstáculos que puedan perturbar el funcionamiento de los aeropuertos y el movimiento de las aeronaves en sus proximidades. Los suelos afectados por las servidumbres aeronáuticas se señalan en el Plano de Protecciones y Servidumbres del Transporte.[753]

2. Se distinguen los siguientes tipos:

   a) Servidumbres físicas de las pistas de vuelo: Cuando se refieren al conjunto de las superficies limitadoras de obstáculos que tienen por fin garantizar la seguridad de operación de las aeronaves, marcando los límites hasta donde los objetos pueden proyectarse en el espacio aéreo.

   b) Servidumbres de las instalaciones radioeléctricas: Cuando se refieren a la limitación de los obstáculos en las maniobras de aproximación por instrumentos, así como la protección de las propias instalaciones radioeléctricas.

   c) Servidumbres acústicas: Se establecen dos niveles:[754]

---

del Plan Especial, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas en los que se faculta al Ministerio de Fomento para establecer en casos de urgencia y con carácter provisional, las servidumbre específicas de cada aeródromo o instalación.

El artículo 3 de esta Orden modifica la regulación del artículo 3 del RD 1747/1998, de 31 de julio en relación con la regulación de las pistas de vuelo. En la Exposición de la citada Orden FOM/429/2007, de 13 de febrero, se hace referencia a una propuesta de RD por la que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Madrid/Barajas que contempla nuevas instalaciones radioeléctricas así como la reubicación de algunas de las existentes..

[750] Cfr. artículo 36.1 Ley 9/2001 respecto de la red supramunicipal y general de comunicaciones aeroportuarias.

[751] Téngase en cuenta el artículo 8 del RD 2591/1998, de 4 de diciembre (BOE 7.12.1998) sobre Ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social.

[752] El RD 1513/2005 que desarrolla la Ley 37/2003 de Ruidos, en relación a la evaluación y gestión del ruido ambiental establece índices de ruidos día-tarde-noche.

[753] Téngase en cuenta la regulación de la Orden FOM/429/2007 de 13 de febrero por la que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Madrid/Barajas. Esta Orden tiene por objeto modificar las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Madrid/Barajas con carácter transitorio y hasta que se apruebe el correspondiente RD que establezca definitivamente dichas servidumbres, como medio del que se dota al gestor aeroportuario para proteger la operatividad de las instalaciones aeroportuarias existentes y la seguridad de las operaciones. Se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea y el artículo 27 del Decreto 584/1972.

[754] El RD 1257/2003, de 3 de octubre, regula los procedimientos para la introducción de restricciones operativas relacionadas con el ruido de los aeropuertos. Este RD incorpora al ordenamiento español la Directiva 2002/30/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 26.03.2002 sobre Establecimientos de Normas y Procedimientos para la Introducción de Restricciones Operativas relacionadas con el Ruido en los Aeropuertos Comunitarios.

La Resolución de 30.08.2006 (BOE 7.09.2006) introduce restricciones operativas en el Aeropuerto de Madrid-Barajas, siguiendo el procedimiento “Enfoque equilibrado” del RD 1257/2003, de 3 de octubre.

i) Nivel 1: Cuando se refiere a la limitación de usos residenciales en suelos urbanizables programados y no programados, que se encuentren dentro del ámbito definido por las isófonas de nivel de presión sonora Leq (7-23) 65 DBA y/o Leq (23-7) 55 DBA en el horizonte del año 2000.

ii) Nivel 2: Cuando se refiere a la implantación de medidas de aislamiento acústico en viviendas situadas en suelos urbanizables programados y no programados que se encuentran dentro del ámbito definido por las isófonas Leq (7-23) 60 DBA y/o Leq (23-7) 50 DBA en el horizonte del año 2000, con objeto de conseguir que en el interior de las mismas se cumplan los niveles equivalentes máximos de inmisión sonora contenidos en la NBE-CA-88.

Las isófonas vienen definidas por los niveles sonoros equivalentes de presión acústica expresados en decibelios A y correspondientes al periodo diurno (entre 7 h. y 23 h.) y el periodo nocturno (entre 23 h. y 7 h.) establecidos.

3. Las ordenaciones y edificaciones afectadas por las servidumbres aeronáuticas, definirán sus características respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial aeroportuaria y de navegación aérea.[755]

4. Las licencias municipales para obras de nueva edificación en terrenos afectados por servidumbres aeronáuticas no podrán concederse sin la previa autorización de la Administración competente en materia de seguridad de la navegación aérea.[756]

Artículo 7.15.20 Zonas (N-2)

1. Dentro del ámbito aeroportuario, se distinguen dos zonas:

a) Zona de movimiento de aeronaves: Comprende los campos de vuelo, pistas y plataformas, las instalaciones e infraestructuras auxiliares de servicio y mantenimiento del lado aire.

b) Zona de actividades aeroportuarias: Comprende el resto de los elementos y actividades que completan el intercambio con el lado tierra: pasajeros, carga, industrial, servicios, aviación general y abastecimiento energético.

Artículo 7.15.21 Condiciones de desarrollo (N-2)

1. Para obras de nueva edificación o en edificios existentes no destinadas específicamente a las actividades del transporte aéreo, se requerirá la previa delimitación de las zonas especificadas en el art. 7.15.20.

---

[755] Téngase en cuenta sobre esta cuestión el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas modificado por el RD 1541/2003, de 5 de diciembre, que lo modifica, para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de obstáculos alrededor de aeropuertos y helipuertos.

[756] Téngase en cuenta la regulación del artículo 10 del RD 2591/1998, de 4.12.1999), sobre Ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. Véase también la Disposición Adicional Segunda del citado RD 2591/1998, de 4 de diciembre.

2. La actuación sobre terrenos incluidos en el uso dotacional para el transporte aéreo precisará de la previa redacción del correspondiente Plan Especial[757] que marcará los límites de las zonas definidas en el artículo anterior, concretará su ordenación y precisará el conjunto de servidumbres aeronáuticas que se deriven. El Plan Especial definirá las condiciones de desarrollo de sus infraestructuras, instalaciones y edificaciones, interponiendo para ello, cuando sea necesario, los planes, proyectos u otras figuras de planeamiento o instrumentos de ejecución que se consideren oportunos.[758]

3. El Plan Especial incluirá necesariamente un estudio de transporte terrestre, en el que se evaluarán la capacidad de los accesos terrestres, el impacto del tráfico generado por el aeropuerto y las medidas complementarias o correctoras necesarias para garantizar niveles de servicio y calidad ambiental adecuados en las redes y entorno próximo.

4. En tanto no se desarrolle el correspondiente Plan Especial, podrán autorizarse las actuaciones puntuales interiores al ámbito aeroportuario que sean complementarias de la infraestructura existente, así como las obras de reparación o adaptación necesarias en la zona de movimiento de aeronaves o las necesarias para el mantenimiento de la edificación existente en el resto. No obstante cuando las características de la actuación lo aconsejen se redactará un Plan Especial en los términos del punto 2. También podrán concederse, en su caso, hasta el desarrollo de dicho Plan Especial, licencias para aquellas actividades ajenas a las propias aeroportuarias que dispongan de la autorización del órgano competente en materia aeroportuaria.

5. Todas las obras de edificación, así como las actividades calificadas ejercidas en suelos adscritos al uso dotacional para el transporte aéreo, estarán sujetas a la obtención de licencias municipales.[759] [760]

Artículo 7.15.22 Condiciones de la zona de movimiento de aeronaves (N-2)

En la zona de aeronaves no se podrán construir otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de las mismas y de los vehículos e instalaciones a su servicio.

Artículo 7.15.23 Condiciones de la zona de actividades aeroportuarias (N-2)

1. En la zona de actividades aeroportuarias podrán construirse los edificios necesarios para el cumplimiento de sus funciones.

2. Su edificabilidad no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por cada un (1) metro cuadrado sobre la zona calificada de actividad aeroportuaria.

---

[757] Cfr. artículo 50 Ley 9/2001.

[758] Sobre la tramitación y aprobación del Plan Especial, véase artículo 9 del RD 2591/1998, de 4 de diciembre (BOE 7.12.1999) sobre Ordenación de los Aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1998, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

[759] Cfr. artículos 151 y 161 Ley 9/2001.

[760] El artículo 10 del RD 2591/1998, de 4 de diciembre (BOE 7.12.1999) dispone que las obras de nueva construcción, reparación y conservación que se realicen en el ámbito del aeropuerto y su zona de servicio por AENA, no estarán sometidos a los actos de control preventivo municipal a que se refiere el artículo 84.1.b) de la LRBRL, por constituir obras de interés general.

3. Como usos compatibles se permiten los asociados sometidos a las disposiciones para ellos reguladas en las "condiciones generales de los usos compatibles" del Capítulo 7.2. No obstante, el Plan Especial podrá alterar los límites establecidos para la implantación de estos usos.

4. En todos los casos, cumplirán las restantes condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

Artículo 7.15.24 Helipuertos (N-2)

1. Se entiende por helipuerto el aeródromo destinado exclusivamente a movimientos de helicópteros.

2. Los helipuertos podrán construirse en superficie o en plataforma elevada o en azoteas sobre edificios. Será de aplicación la legislación nacional e internacional que regule los elementos y espacios para el desarrollo de la actividad.

3. En todo caso, la instalación de un helipuerto precisará la obtención de la correspondiente licencia municipal,[761] que deberá someterse al procedimiento de estudio de incidencia ambiental, de competencia municipal.[762]

Sección Cuarta. Intercambiadores

Artículo 7.15.25 Definición (N-1)

Se definen como intercambiadores las áreas destinadas de forma permanente a facilitar el intercambio de pasajeros entre diversos modos de transporte.[763]

Artículo 7.15.26 Aplicación y alcance (N-1)

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, en los Planos de Ordenación, o en sus instrumentos de desarrollo.

2. Todos los terrenos calificados como intercambiador tendrán la consideración de sistema general de transporte.[764]

---

[761] Cfr. artículo 151 Ley 9/2001.

[762] Téngase en cuenta RD 1541/2003, de 5 de diciembre (BOE 19.12.2003) que modifica el Decreto 1844/1975, de 10 de julio, de servidumbres aeronáuticas en helipuertos, para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de obstáculos alrededor de aeropuertos y helipuertos.

[763] La Ley 3/1991, de 7 de marzo (BOE 28.05.1991 de Carreteras de la Comunidad de Madrid define en el artículo 26.4 los intercambiadores como infraestructuras complementarias del sistema viario de la Comunidad de Madrid. En el mismo sentido, artículo 18.4 del Decreto 29/1983 de 11 de marzo que aprueba el Reglamento de Carretera (BOCM 14.04.1993). El artículo 75.2 de este RD los califica como elementos funcionales de la carretera.

[764] Cfr. artículo 36 Ley 9/2001 respecto de la red supramunicipal y general de comunicaciones.

Artículo 7.15.27 Condiciones de desarrollo (N-2)

1. El desarrollo de los terrenos calificados como intercambiador, se realizará mediante la redacción del correspondiente Plan Especial.[765]

2. En tanto no se desarrolle el correspondiente Plan Especial, referido a este ámbito sectorial, sólo se autorizarán las obras técnicas de reparación o adaptación necesarias en las instalaciones y edificios ya existentes.

Artículo 7.15.28 Condiciones de ordenación y diseño (N-2)

1. La edificabilidad no superará la cuantía de un metro (1) metro cuadrado por cada un (1) metro cuadrado de suelo calificado de uso dotacional para el transporte en su clase intercambiadores.

2. Los Planes Especiales incluirán preceptivamente los estudios de transporte y tráfico en los que se analice el impacto del funcionamiento del intercambiador en el sistema de transporte.

3. El Plan Especial determinará el resto de las condiciones de edificación y el régimen de los usos asociados que podrá alterar el instituido para dichos usos en el Capítulo 7.2,[766] no computándose a efectos de edificabilidad la superficie destinada a garaje-aparcamiento, cualquiera que sea su situación.

Sección Quinta. Logística del transporte

Artículo 7.15.29 Definición (N-1)

Se entiende por uso dotacional para la logística del transporte, el destinado a concentrar y facilitar las labores de fraccionamiento y consolidación de cargas, o el estacionamiento y mantenimiento de vehículos pesados, así como las labores auxiliares para la preparación de las mercancías en relación al transporte, y los necesarios para tales operaciones.[767]

Artículo 7.15.30 Aplicación y alcance (N-1)

Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, en los Planos de Ordenación, o en sus instrumentos de desarrollo.

---

[765] Cfr. artículo 50 Ley 9/2001.

[766] Cfr. artículo 50.2 Ley 9/2001.

[767] Se refiere a los Centros de información y distribución de cargas, que regula el artículo 124 de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Transportes Terrestres, aplicable en el ámbito de la Comunidad de Madrid en todo lo no regulado en la Ley 20/1998, de 27 de noviembre de la Comunidad de Madrid en virtud de lo establecido por la Disposición Final Primera de esta última Ley.

Artículo 7.15.31 Condiciones de desarrollo (N-2)

1. Para el desarrollo de los terrenos calificados para logística del transporte será necesaria la previa redacción del correspondiente Plan Especial.[768]

2. En tanto no se desarrolle el correspondiente Plan Especial, referido a este ámbito sectorial, sólo se autorizarán las obras técnicas de reparación o adaptación necesarias en las instalaciones y edificios ya existentes.

Artículo 7.15.32 Condiciones de ordenación y diseño (N-2)

1. La edificabilidad no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por cada un (1) metro cuadrado de suelo calificado de uso dotacional para el transporte en su clase logística del transporte.

2. Los Planes Especiales incluirán preceptivamente los estudios de transporte y tráfico en los que se analice el impacto en el sistema de transporte.

3. El Plan Especial determinará el resto de las condiciones de edificación y el régimen de los usos asociados que podrá alterar el instituido para dichos usos en el Capítulo 7.2,[769] no computándose a efectos de edificabilidad la superficie destinada a garaje-aparcamiento, cualquiera que sea su situación

[768] Cfr. artículo 50.1 Ley 9/2001.

[769] Cfr. artículo 50.2 Ley 9/2001.

TÍTULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 8.0. PRELIMINAR

Artículo 8.0.1 Definición (N-1)

Son las condiciones particulares que, junto con las generales que se establecen en los Títulos 6 y 7, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios y usos en función de su localización.

Artículo 8.0.2 Aplicación (N-1)

Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación a las diferentes clases de obras según quede establecido para cada una de las zonas.

Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos cualificados o compatibles en cada zona.[770]

[770] Acuerdo de la CSPG nº 209, de 7.03.2002. Interpretación del articulo 8.0.2 de las NNUU: sustitución de actividades existentes por actividades comprendidas entre los usos autorizables:

1º. El artículo 8.0.2. de las NNUU admite con carácter general la sustitución de actividades existentes por actividades comprendidas en los usos cualificados o compatibles en cada zona.

2º. A los efectos de la sustitución de actividades deben considerarse incluidos entre los usos compatibles los usos autorizables que han adquirido tal carácter bien por haber superado favorablemente la tramitación del Plan Especial correspondiente o bien por tratarse de usos existentes que se corresponden con los admitidos como autorizables en las condiciones que determina el párrafo quinto del artículo 7.2.3.2. c) de las NNUU.

Artículo 8.0.3 Alteración de las condiciones particulares (N-2)[771]

1. Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán alterar las condiciones de parcelación, posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, y situación de los usos,[772] sin infligir perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes, con sujeción a los siguientes criterios:

   El cambio de condiciones de parcelación no podrá suponer incremento de la densidad o del número de viviendas, en normas zonales u ordenanzas particulares de vivienda unifamiliar o vivienda colectiva de baja densidad, deducida en función de la superficie mínima de parcela o del número máximo de viviendas, expresamente establecidas en las mismas, y garantizará el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y seguridad de los edificios.

   La alteración de las condiciones de ocupación y altura, podrá proponerse cuando en las condiciones generales o particulares de los usos, en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, se prevea dicha posibilidad en las condiciones establecidas al efecto.

   El cambio de situación de los usos, no podrá implicar incremento de sus superficies respecto de las que se deduzcan de aplicar directamente las condiciones establecidas en las normas zonales

---

[771] 1) Acuerdo de la CSPG nº 200, de 22.11.2001. Interpretación del articulo 8.0.3 de las NNUU, sobre los estudios de detalle, a la vista de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid:

1º. A partir de la entrada en vigor de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el PGOUM, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 17.04.1997, conserva su vigencia, en virtud de lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera, apartado 1, de la referida Ley y sin perjuicio de las restantes prescripciones de derecho transitorio. Las NNUU, como parte integrante del Plan General, constituyen un documento fundamental para la puesta en práctica del modelo territorial propuesto por éste.

2º. En consecuencia, las determinaciones que se establecen en las NNUU sobre el alcance y contenido de los Estudios de Detalle resultan igualmente vigentes y de plena aplicación. Por tanto son aplicables las disposiciones contenidas en el artículo 8.0.3, pudiendo ser, en este caso el ámbito del Estudio de Detalle una o más parcelas, ya que es en éstas donde se sitúan las edificaciones reguladas por las condiciones generales y ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente.

3º. En relación con este artículo 8.0.3 y en consonancia con lo establecido en el artículo 53 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, los Estudios de Detalle en ningún caso podrán parcelar suelo, pudiendo únicamente modificar las condiciones de parcelación; siendo la figura oportuna para parcelar la licencia de parcelación o en su caso los instrumentos de gestión urbanística correspondientes.

2) Acuerdo de la CSPG nº 137, de 2.03.2000. Interpretación del artículo 8.0.3 de las NNUU sobre construcción de áticos:

En aplicación de este artículo mediante la formulación de un Estudio de detalle podrá admitirse la construcción de áticos y torreones en los ámbitos de cualquier Norma Zonal u Ordenanza particular de planeamiento, al considerarse que su construcción no altera las condiciones de altura del ámbito correspondiente, ya que se trata, según los artículos 6.6.11 y 6.6.15 de las NNUU, de una construcción “por encima de la última planta permitida”.

3) Acuerdo de la CSPG nº 237, de 12.05.2003. Aplicación del artículo 6.6.15, apartado 8, en los Estudios de Detalle para la construcción de áticos:

1º. La reducción del retranqueo en un ático implica la pérdida de su condición de construcción admisible "por encima de la última planta permitida", pasando a constituirse como una plante más del edificio.

2º. El artículo 8.0.3 de las NNUU habilita, entre otras, la alteración mediante Estudio de Detalle de las condiciones de volumen y forma de los edificios, definidas en el Capítulo 6.6 de las NNUU, y en consecuencia las condiciones que para la planta de ático se regulan en dicho Capítulo (art. 6.6.15, apartado 8), si bien, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 8.0.3, tal alteración no podrá implicar la superación de la altura máxima prevista por el planeamiento vigente para el ámbito en que se actúe.

[772] Cfr. artículo 53 Ley 9/2001.

u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente para las situaciones previstas sobre rasante.

Artículo 8.0.4 Clases de áreas (N-1)

A los efectos de la aplicación de los parámetros y condiciones generales de la edificación y régimen de usos, el Plan General distingue en el suelo urbano las siguientes clases de áreas:[773]

a) Área de ordenación directa: Regulada por las condiciones particulares establecidas en el presente Título, Capítulos 8.1 al 8.11, ambos inclusive, respectivamente para cada una de las zonas en que se subdivide.

b) Áreas de Planeamiento Incorporado (API): Reguladas por el régimen urbanístico que se define en el Capítulo 3.2, Sección Segunda.[774]

c) Áreas de Planeamiento Específico (APE): Reguladas por el régimen urbanístico que se define en el Capítulo 3.2, Sección Tercera.

d) Áreas de Planeamiento Remitido (APR): reguladas por el régimen urbanístico que se define en el Capítulo 3.2, Sección Cuarta.[775]

---

[773] Cfr. artículo 37 Ley 9/2001 sobre la división del suelo urbano en áreas homogéneas.

[774] Acuerdo de la CSPG nº 106, de 29.04.1999. Liberalización del número de viviendas en las Áreas de Planeamiento Incorporado (API) y Áreas de Suelo Urbanizable Incorporado (UZI):

La liberalización del número de viviendas en las Áreas de Planeamiento Incorporado (API) y Áreas de Suelo Urbanizable Incorporado (UZI) posibilita recuperar los usos cualificados originarios residenciales en supuestos de edificios o parcelas destinados a usos compatibles previstos en los planeamientos antecedentes, siempre que se cumplan las condiciones reguladas en el artículo 3.2.7 de las NNUU

[775] Acuerdo de la CSPG nº 97, de 10.02.1999. APR con norma zonal como condición vinculante:

1°. En los casos de Áreas de Planeamiento Remitido (APR) a desarrollar mediante Planes Especiales, en los que el Plan General no establece condiciones de edificación, o las establece como "condiciones no vinculantes", al margen de las que definen el aprovechamiento urbanístico, los Planes Especiales de desarrollo resultan plenamente competentes para el establecimiento de las mismas, con las justificaciones a las que hubiera lugar.

2°. En los casos de APR a desarrollar mediante Planes Especiales en los que el Plan General, en la Ficha del APR correspondiente, establece "condiciones vinculantes" para la edificación diferentes de las que sirven para la determinación del aprovechamiento urbanístico, éstas deben considerarse determinaciones del Plan General, sometiéndose su modificación a la siguientes casuística:

a) En los casos en los que el Plan General establece como condiciones vinculantes determinadas condiciones específicas, las ordenanzas de los Planes Especiales incorporarán plenamente las mismas, considerándose su alteración como Modificaciones Puntuales de Nivel 2 del Plan General, siguiendo su modificación, según lo establecido por el artículo 1.1.4 de las NNUU, las reglas propias de las figuras de planeamiento a que correspondan sus determinaciones por razón de su naturaleza; siendo en este supuesto el correspondiente al nivel de Plan especial. En orden a los principios de "eficiencia y celeridad" del procedimiento administrativo dicha MPPG podrá materializarse, en este caso, conjuntamente con la documentación propia del Plan Especial.

b) En los casos en los que el Plan General remite genéricamente a una determinada Norma Zonal, el Plan especial deberá asumir dicha norma Zonal, entendiéndose que esta remisión adquiere un valor similar a la asignación en suelo urbano común de una Norma Zonal específica. Consecuentemente, la alteración de las condiciones particulares de la edificación se regirán por lo establecido en el artículo 8.0.3 de las NNUU, a cuyos efectos los Planes Especiales, dado que constituyen un "instrumento de planeamiento" de orden jerárquico superior a los Estudios de Detalle, se consideran suficientes para contener dichas alteraciones. Todo ello con la salvedad de que la remisión a la Norma Zonal incorpore determinadas condiciones específicas, en cuyo caso, la alteración de las mismas, se regirá por lo contemplado en el epígrafe Segundo a) anterior.

Artículo 8.0.5 División de las áreas (N-1)

El Plan General establece para las distintas zonas de suelo urbano de ordenación directa, las siguientes normas zonales:[776]

- Zona 1 Protección del Patrimonio Histórico
- Zona 2 Protección de Colonias Históricas
- Zona 3 Volumetría específica
- Zona 4 Edificación en manzana cerrada
- Zona 5 Edificación en bloques abiertos
- Zona 6 Edificación en cascos anexionados
- Zona 7 Edificación en baja densidad
- Zona 8 Edificación en vivienda unifamiliar
- Zona 9 Actividades económicas
- Zona 10 Ejes terciarios
- Zona 11 Remodelación

Además de la división de zonas se han definido una serie de tramos de calles en los que se persigue un objetivo de localización de uso diferencial que se recogen en el Capítulo 8.10.

En las posibles remodelaciones que afecten a polígonos residenciales serán de aplicación las condiciones particulares para la remodelación que se recogen en el Capítulo 8.11.

Artículo 8.0.6 Régimen de las obras en los elementos protegidos (N-2)

Cuando un edificio, su parcela, espacio libre adyacente o cualquiera de los elementos que lo formen, se encuentren incluidos en alguno de los Catálogos de Protección, el régimen de obras previsto en el Título 4 de estas Normas tendrá preferencia sobre las que autorice la norma zonal por la que se regule. Igualmente las condiciones especiales del uso de hospedaje regulado en el artículo 4.3.8, apartado 7, tendrán preferencia respecto a las condiciones de usos regulados en la norma zonal correspondiente.[777]

[776] Cfr. artículo 37 Ley 9/2001 sobre la división del suelo urbano en áreas homogéneas.

[777] Párrafo añadido por el PE 00/308 (aprobado definitivamente 27.01.2005 BOCM 11.03.2005)

CAPÍTULO 8.1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Artículo 8.1.1 Ámbito y grados (N-1)

1. Las zonas reguladas por esta Norma, comprenden los suelos identificados en el Plano de Ordenación con el código 1.

2. A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona 1, se distinguen seis grados que comprenden, cada uno de ellos, los suelos señalados en el Plano de Ordenación con los códigos 1º, 2º, 3º, 4º, 5º y 6º respectivamente.

Artículo 8.1.2 Uso y tipología característica (N-1)

1. El uso cualificado es el residencial.

2. La tipología corresponde a la de edificación entre medianerías formando manzana cerrada.[778]

    a) El grado 1º: Corresponde a manzanas de dimensiones notables en el casco antiguo que han sido ordenadas con el trazado de una alineación interior máxima, cuya finalidad es obtener un patio central de dimensiones suficientes.

    b) El grado 2º: Se aplica a manzanas del casco antiguo que por sus características no permiten el trazado de alineaciones interiores con las que se pueda obtener un patio de manzana de dimensiones suficientes.

    c) El grado 3º: Se ha asignado a las manzanas típicas de los antiguos ensanches, es decir aquellas en que mediante el trazado de una alineación interior máxima se obtiene un patio de manzana de dimensiones correctas.

    d) El grado 4º: Se corresponde con manzanas residuales, de borde o atípicas de los ensanches, que por su forma o dimensiones no permiten configurar un espacio libre interior mediante el trazado de alineación interior, permitiendo formalizar el patio de manzana mediante la aplicación de determinadas condiciones de forma.

    e) El grado 5º: Se aplica a parcelas ocupadas por edificios que constituyen una singularidad en la trama urbana, bien por sus valores histórico-artísticos, por sus características constructivas, de catálogo, o su uso.

    f) El grado 6º: Se aplica a las zonas exteriores del centro histórico, no incluidas al planificarse los primeros ensanches, pero que se han desarrollado con una trama urbana y una tipología semejantes a ellas. Constituyen una zona de transición entre la alta densidad del centro y la más moderada de la periferia, y deben regularse por una norma

[778] Acuerdo de la CSPG nº 150, de 1.06.2000. Condición de separación a linderos en Norma Zonal 1:

La Norma Zonal I contempla una tipología edificatoria -entre medianerías- análoga a la Norma Zonal 4, por lo que en aquellos casos en que se den las circunstancias contempladas en el artículo 8.4.5.1 se aplicará por analogía lo dispuesto en el mismo, al no contemplarse en la Norma 1 la regulación expresa de este supuesto. (Véase también la aclaración a este acuerdo en nota al artículo 8.4. 5.)

zonal semejante a la de los ensanches por la influencia visual que ejercen sobre el mismo.

Artículo 8.1.3 Parcelaciones (N-1)[779] [780] [781] [782]

1. En las áreas reguladas por los grados 1 y 2 se admite las parcelaciones, estableciéndose como mínima la parcela de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie y doce (12) metros de longitud de su lindero de fachada.

2. En las áreas reguladas por los grados 3, 4, 5, y 6, se admite las parcelaciones, admitiéndose como mínima la parcela de trescientos setenta y cinco (375) metros cuadrados de superficie y quince (15) metros de longitud de su lindero de fachada.

3. En el caso de parcelas catalogadas, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 4.3.6. En parcelas destinadas a usos dotacionales reguladas por el grado 5, será de aplicación lo dispuesto para éstos en el Título 7.

4. En parcelas no catalogadas se admiten las parcelaciones dentro del mismo grado. Cuando la agrupación afecte a parcelas reguladas por diferentes grados deberá tramitarse un Plan Especial en donde se determinen :

    a) Las condiciones detalladas en el artículo 6.1.2 relativas a las condiciones particulares de la nueva edificación o edificaciones que pudieran construirse.

    b) El régimen de usos compatibles.

Artículo 8.1.4 Condiciones de la vivienda exterior (N-2)

Se considera que una vivienda tiene la condición de exterior cuando cumple las condiciones que señala el art. 7.3.3, salvo lo que al efecto se dispone en el art. 4.3.20 con respecto a los edificios incluidos dentro del ámbito del APE 00.01 (APECH).

Sección Primera. Obras

Artículo 8.1.5 Obras admitidas (N-2)

1. Obras en los edificios: Se admiten todo tipo de obras en los edificios.

2. Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando sean precisas para alcanzar los objetivos de las autorizadas en el número anterior.

3. Las de demolición total, serán admisibles para los edificios no catalogados, declarados en ruina o fuera de ordenación absoluta.

---

[779] Cfr. artículo 30.2.b) Ley 9/2001.

[780] Cfr. artículo 17.2 Ley 8/2007.

[781] Cfr. artículo 17.2 Ley 8/2007.

[782] Este artículo 8.1.3, ha sido modificado por la MPG 00/338 (aprobación definitiva 14.11.2013 BOCM 15.11.2013)

4. Obras de nueva edificación. Están permitidas las de:

   a) Sustitución

   b) Nueva planta, cuando previamente haya desaparecido el edificio que ocupaba la parcela.

   c) Ampliación

Sección Segunda. Condiciones para las obras en los edificios

Artículo 8.1.6 Modificación de usos (N-1)[783]

Cuando se modifique un uso existente, se tendrán presentes los siguientes conceptos:

1. Transformación

   a) Se entiende por tal el cambio de un uso existente, que fue implantado de acuerdo con licencias ajustadas a anteriores planeamientos, por otro uso o clase de uso admisible por la presente normativa y siempre que no suponga un incremento del número de viviendas u ocupación en número de usuarios.

   b) La transformación de un uso existente que no esté amparado por licencia, se considerará a todos los efectos como una primera ocupación y estará sujeto a las condiciones de ésta.

2. Intensificación

   a) Será considerada como intensificación de uso toda aquella intervención sobre un edificio o local que incremente el número de viviendas, locales o, en general, el aforo del edificio, con mantenimiento de la superficie existente.

   b) La intensificación de un uso no contemplado o autorizado por la presente normativa, sólo será admisible cuando dicho uso hubiese sido implantado con licencia ajustada a anteriores planeamientos.

Artículo 8.1.7 Recuperación de espacios libres (N-2)

1. Las intervenciones en edificios existentes, ya sea mediante ejecución de obras o intensificaciones de uso, en los que se hubieran producido ocupaciones de espacios libres, patios o jardines no amparadas por licencia, sólo serán autorizables si contemplan la eliminación de dichas ocupaciones o de cualquier otro elemento añadido que altere la disposición original del edificio.

2. Esta condición no será exigible cuando se realicen obras de restauración, reconfiguración, conservación, consolidación, acondicionamiento o reestructuración puntual, excepto cuando se actúe sobre los elementos añadidos a que se refiere el párrafo anterior, e independientemente de lo regulado a este respecto en el Título 4.

---

[783] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

3. Sobre los espacios libres, patios o jardines recuperados, no se permitirán más actuaciones que la de su restitución al estado original.

Artículo 8.1.8 Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas (N-2)

1. Cuando se aborden obras que afecten a fachadas en las que se hayan producido alteraciones en sus elementos característicos, se deberá restituir la parte sobre la que se actúe a su estado original.

2. Si las obras afectasen a locales comerciales donde la disposición de sus huecos ha sido alterada, se podrá exigir asimismo la restitución de éstos a su estado original, aunque la actuación no tenga como finalidad la intervención sobre la fachada del local.

3. En los dos supuestos anteriores, deberán eliminarse todos aquellos elementos discordantes con el edificio como rótulos, banderines, muestras y otros análogos. Asimismo en cualquier intervención sobre fachada que comprenda la planta baja, se deberán incorporar soluciones para la canalización, no vista, de los tendidos y cableados que la recorren pertenecientes a instalaciones de gas, alumbrado y red telefónica.

4. No se admitirá la instalación sobre fachadas de elementos individualizados destinados a la captación de señales de Radio o TV o de producción de frío y en general de aparatos que alteren su estética.[784]

Artículo 8.1.9 Condiciones de las obras en función de las modificaciones de usos (N-2)[785]

1. En obras de rehabilitación se deberán cumplir las condiciones que a continuación se establecen, con independencia del resto de las condiciones a aplicar en relación con el tipo de obra.

    a) Cuando no se realicen transformaciones de los usos

        i) Condiciones de seguridad en los edificios.

        ii) Condiciones de protección del medio ambiente en los edificios.

    b) Cuando existan transformaciones de los usos

        Las condiciones particulares de los usos, además de las contempladas en el párrafo anterior.

    c) Cuando se produzca intensificación de usos

---

[784] Acuerdo de la CSPG nº 271, de 28.10.2005. Instalación de elementos individualizados de captación de señales de Radio TV o de producción de frío en la Norma Zonal 1 (aplicación del apartado 4 del artículo 8.1.8 de las NNUU en relación con el artículo 6.3.6 apartado b):

La determinación que establece el artículo 8.1.8.4 (Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas) de las NNUU, en virtud de la cual "no se admitirá la instalación sobre fachadas de elementos individualizados destinados a la captación de señales de Radio o TV o de producción de frío y en general de aparatos que alteren su estética", debe entenderse referida exclusivamente a las fachadas exteriores visibles desde la vía pública o zonas verdes, conforme al criterio que deriva del artículo 2.9 de la Ordenanza, de Rehabilitación Urbana y Gestión Ambiental" (ORUGA).

[785] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

Las condiciones higiénicas en los edificios, además de las contempladas en el párrafo anterior.

d) Para el caso de obras de acondicionamiento se distingue entre:

i) Sin intensificación de usos, en cuyo caso no serán exigibles las condiciones higiénicas.

ii) Con intensificación de usos, siendo exigible entonces las condiciones higiénicas en, al menos, una de las piezas del local o vivienda.

2. En obras de reconfiguración, además de las anteriores condiciones, que se aplicarán en razón a las modificaciones de usos planteadas, se deberán respetar las condiciones de volumen y forma de los edificios.

3. La imposibilidad de cumplimiento de las anteriores condiciones, por las características del edificio y del uso previsto, implicarán la inadecuación del uso al contenedor debiendo estudiarse soluciones alternativas.

Sección Tercera. Condiciones para la nueva edificación

Artículo 8.1.10 Condiciones de edificabilidad (N-1)

La edificabilidad máxima de una parcela (E) se determina en función de la siguiente fórmula:

E= S x Z x C

Siendo:

S: Superficie computable de parcela a efectos de edificación

Z: Coeficiente ponderado de edificabilidad

C: Coeficiente corrector del índice de densidad

Estos parámetros se definen de la forma siguiente:

1. Superficie computable (S): Es aquella parte de la parcela que interviene en el cómputo de la edificabilidad.

2. Coeficiente ponderado de edificabilidad (Z): Es un factor que interviene en la determinación de la edificabilidad en función de las características urbanísticas y constructivas del entorno.

   Este coeficiente no determina la altura admisible en número de plantas, ya que este factor se fija en función de las alturas de cornisa de los edificios colindantes y debe ser aprobada por la CIPHAN.

3. Coeficiente corrector del índice de densidad (C): Es el factor de corrección que permite regular la edificabilidad conforme a los factores medioambientales deseables en el área.

Según los distintos grados en que se clasifica el territorio regulado por esta norma, se establecen los siguientes parámetros:

a) Grado 1

i) Superficie computable S: Es la superficie de parcela comprendida entre la alineación oficial fijada en el Plano de Ordenación y el fondo máximo definido en el Plano de Condiciones de la Edificación.

ii) Coeficiente Z: El fijado en el Plano de Condiciones de la Edificación.

iii) Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es de 0,875.

b) Grado 2

i) Superficie computable S: Es la superficie de la parcela edificable definida en el art. 6.2.9.

ii) Coeficiente Z: El fijado en el Plano de Condiciones de la Edificación.

iii) Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es 0,66.

c) Grado 3

i) Superficie computable S: Es la superficie de parcela comprendida entre la alineación oficial fijada en el Plano de Ordenación y el fondo máximo definido en el Plano de Condiciones de la Edificación.

ii) Coeficiente Z: El fijado en el Plano de Condiciones de la Edificación.

iii) Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es 0,90

d) Grado 4

i) Superficie computable S: Es la superficie de parcela edificable definida en el art. 6.2.9.

ii) Coeficiente Z: El fijado en el Plano de Condiciones de la Edificación.

iii) Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es 0,75.

e) Grado 5

La edificabilidad de las parcelas reguladas según este grado, es la existente tanto sobre como bajo rasante y que esté destinada a usos que computen como edificabilidad de acuerdo con las condiciones que fijan los arts. 6.5.3 y 6.5.4 de las presentes Normas.

f) Grado 6[786] [787]

---

[786] Acuerdo de la CSPG nº 79, de 19.11.1998. Interpretación del artículo 8.1.10 de las NNUU sobre cálculo de la edificabilidad de la Norma Zonal 1, grado 6º:

El cálculo de la edificabilidad para las parcelas reguladas por la Norma Zonal 1 Grado 6º se realizará tomando como coeficiente S la superficie de la totalidad de la parcela edificable, sin que sea posible aplicarle una limitación basada en el fondo máximo, ya que no está así definido en las NNUU.

[787] Acuerdo de la CSPG nº 232, de 12.05.2003. Calculo de edificabilidad en parcela calificada con el grado 6º de la Norma Zonal 1, que presenta alineaciones oficiales a calles a las que corresponden diferentes "coeficientes ponderados de edificabilidad (z)" en razón de su anchura:

i) Superficie computable S: Es la superficie de la parcela edificable definida en el art. 6.2.9.

ii) Coeficiente Z: El coeficiente Z se determina en función del ancho de calle, medido en el punto medio de la fachada, según el siguiente cuadro.

Ancho de calle	Coeficiente Z
Menos de 7 metros	3
De 7 metros a menos de 12	4
De 12 metros a menos de 18	5
De 18 metros a menos de 24	6
De 24 metros en adelante	7

iii) Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es 0,66.

La medición del ancho de calle se realizará con los mismos criterios que para tal fin están previstos en el Capítulo 8.4 de este mismo Título.

Cuando el cálculo de la edificabilidad no pueda obtenerse por la aplicación directa de la fórmula definida al principio de este artículo (E = S x Z x C) por tener la parcela fachadas a calles de distinto ancho, la superficie edificable se calculará conforme a lo establecido en los apartados 2 y 3 del art. 8.4.9.

Artículo 8.1.11 Posición respecto a la alineación (N-2)

1. En el grado 1º y 2º la línea de edificación deberá coincidir con la alineación oficial.

2. En los grados 3º,4º y 6º la línea de edificación podrá retranquearse total o parcialmente respecto a la alineación oficial. En cualquier caso dicha alineación deberá materializarse como mínimo en planta baja mediante cuerpos de edificación, soportales, arquerías o cualquier elemento que constituya cerramiento arquitectónico. Las parcelas de esquina reguladas por los grados 3º y 4º, formarán un chaflán dispuesto perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones oficiales y de cuatro (4) metros de longitud.

3. En el grado 5º la nueva edificación tendrá la misma posición que la inicialmente existente. En caso de sustitución sin que sea obligada su reconstrucción, esta posición se fijará mediante un Estudio de Detalle.

En parcelas calificadas con el grado 6º de la Norma Zonal 1 (Protección del Patrimonio Histórico) que presenten alineaciones oficiales a calles a las que en razón de su anchura correspondan diferentes "coeficientes ponderados de edificabilidad (Z)", el cálculo de la edificabilidad máxima (E=S x Z x C) se obtendrá aplicando los criterios expuestos en los apartados 2 y 3 del art. 8.4.9 de las NNUU., sin considerar el fondo máximo de 12 metros contemplado en dicho artículo.

Artículo 8.1.12 Posición de la edificación (N-1)

La edificación debe desarrollarse obligatoriamente dentro de la superficie computable que para cada grado se establece en el art. 8.1.10. Como condición particular se establece que para los grados 4º y 6º se dejará al fondo de la parcela un espacio libre que ocupe todo su ancho y que cumpla las condiciones que para patios de parcela se fijan en estas Normas en función de las luces rectas de las piezas o locales recayentes a dichos patios. En parcelas con fachadas opuestas a dos calles se dejará al menos un patio con una superficie equivalente al ancho medio de la parcela por seis (6) metros de fondo; si la distancia entre el punto medio de ambas fachadas es inferior a dieciocho (18) metros el fondo será un tercio (1/3), como mínimo, de la distancia entre dichos puntos medios.

A efectos de tratamiento de superficie, usos y niveles, estos patios se equipararán con los espacios libres de parcela regulados en el art. 8.1.20.

En el grado 5º la posición será la de la edificación existente. En caso de sustitución de las edificaciones sin que sea obligada su reconstrucción, la posición será fijada mediante Estudio de Detalle.

Artículo 8.1.13 Ocupación (N-1)

1. En los grados 1º y 3º la ocupación máxima será la parte de la parcela definida como superficie computable para este grado en el art. 8.1.10.

2. En los grados 2º, 4º y 6º la ocupación máxima será el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie computable, definida en ese artículo para los antedichos grados.

3. Cuando por la forma de la parcela la aplicación de las condiciones contempladas en estos puntos dé lugar a soluciones no funcionales o inarmónicas con el entorno, se podrá regular la superficie de ocupación mediante un Estudio de Detalle.

   Asimismo en el caso de parcelas con especiales condiciones que lo justifiquen, se podrá eximir del cumplimiento de la condición de ocupación, previo informe favorable de la CIPHAN.

4. En el grado 5º la ocupación máxima será la de la edificación existente. En caso de sustitución de ésta sin obligarse a su reconstrucción, la ocupación será fijada mediante Estudio de Detalle[788] con un máximo de los 2/3 de la parcela edificable.

5. En todos los grados, las plantas inferiores a la baja y enteramente subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela edificable.

Artículo 8.1.14 Fondo máximo (N-1)

1. En los grados 1º y 3º el fondo máximo queda establecido en el Plano de Condiciones de la Edificación.

2. En los grados 2º y 4º no se establece fondo máximo, si bien se deberá tener presente lo regulado en el art. 8.1.12.

---

[788] Cfr. artículo 53 Ley 9/2001.

3. Para el grado 5º, en el caso de no fijarse fondo máximo en el Plano de Condiciones de la Edificación, se determinará mediante Estudio de Detalle,[789] teniendo presente el señalado, en su caso, para las edificaciones colindantes, salvo que sea obligada la reconstrucción del edificio.

4. Para el grado 6º el fondo máximo será de veinticinco (25) metros teniendo además presente el art. 8.1.12.

Artículo 8.1.15 Altura de la edificación (N-2)

1. Salvo en el grado 6º, en el que la altura de la edificación en número de plantas será coincidente con el número correspondiente al coeficiente Z señalado en el cuadro del art. 8.1.10 f) ii) en función del ancho de calle, en los demás grados la altura de cornisa en metros y número de plantas se establecerá individualmente para cada caso por la CIPHAN, previa presentación de las diferentes soluciones o propuestas que armonicen con los edificios colindantes, mediante representaciones de éstas en alzados completos de tramo de calle o calles a las que afecte.[790] [791]

2. En parcelas de esquinas a calles con diferentes alturas, se regulará la línea de cornisa con arreglo al principio de mantener la mayor altura, que deberá doblar en la fachada correspondiente a la de menor altura hasta la perpendicular a su alineación oficial trazada en el punto de intersección de dicha alineación y la prolongación del fondo máximo edificable de la calle de mayor anchura.

3. Sobre la altura de cornisa se admite, como criterio general, la construcción de una planta de ático y/o torreones, o una planta bajo cubierta, siempre que la solución propuesta se adapte a la composición edificatoria del entorno próximo. Dichas edificaciones siempre computarán a los efectos de medir la edificabilidad máxima. Estas plantas cumplirán las siguientes condiciones:

    a) Plantas de ático: Cumplirán las condiciones que para las mismas se regulan en el art. 6.6.15.8 con las siguientes precisiones:

        i) Los planos de la fachada del ático, se retranquearán obligatoriamente respecto a las fachadas exteriores recayentes a vía o espacio libre público o a patio de manzana, una distancia mínima de tres (3) metros.[792]

---

[789] Cfr. artículo 53 Ley 9/2001.

[790] Acuerdo de la CSPG nº 70, de 23.10.1998. Interpretación de los artículos 8.1.15.1 y 8.1.18 de las NNUU:

Los edificios de nueva construcción en áreas reguladas por la Norma Zonal 1, grado 6º, deben someter la solución de las fachadas tanto exteriores como interiores, al criterio de la CIPHAN, que podrá dictaminar en lo que respecta a sus elementos compositivos, constructivos y estéticos, pero no en lo que se refiere al número de plantas al venir determinado por el cuadro de alturas contenido en el artículo 8.1.10 de las NNUU.

[791] Cfr. artículo 39.8 Ley 9/2001, que establece una altura máxima de tres plantas más ático, incluida la baja, plantas retranqueadas y semisótanos que sobresalgan más de un metro, sin perjuicio de la posibilidad de autorización la construcción de edificios singulares con una altura superior cuando concurran circunstancias especiales debidamente apreciadas y motivadas.

[792] Acuerdo de la CSPG nº 264, de 23.06.2005. Posición del ático en relación con la fachada recayente al espacio libre interior de una parcela calificada con el grado 6º de la Norma Zonal 1 ubicada en una manzana atípica de ensanche:

"Primero.- En manzanas reguladas por el grado 6º de la Norma Zonal 1 (Protección del Patrimonio Histórico) que presentan forma y dimensiones atípicas del Ensanche, equiparables a las que caracterizan las manzanas reguladas por el grado 4º de la misma norma zonal, donde no es posible configurar un espacio libre interior asimilable a un "patio de

ii) Las posibles medianerías al descubierto serán tratadas como fachadas por el promotor de la nueva edificación.

b) Plantas bajo cubierta:

i) La pendiente máxima admisible de las cubiertas será de treinta (30) grados sexagesimales.

ii) La mínima altura libre en las piezas habitables de la planta será de ciento cincuenta (150) centímetros, con independencia de las alturas libres mínimas requeridas para el uso a implantar.[793]

c) Torreones: Cumplirán las condiciones del art. 6.6.15.9, excepto la separación entre ellos que será, como mínimo, de cuatrocientos (400) centímetros.

Artículo 8.1.16 Altura de pisos (N-2)

La altura de pisos será, como mínimo, de trescientos sesenta (360) centímetros en planta baja y de trescientos (300) centímetros en las plantas superiores.

La altura de piso de los áticos podrá ser, como mínimo, de doscientos noventa (290) centímetros y como máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros.

Artículo 8.1.17 Salientes y vuelos (N-2)

1. Balcones y miradores: El saliente máximo de balcones, balconadas y miradores será el que figura en los cuadros siguientes, en función de la anchura de la calle.[794]

---

manzana" característico del Ensanche, la posición de la planta de ático con relación a la fachada posterior del edificio será establecida en cada caso por la Reunión Conjunta de las Comisiones Autonómica y Local de Control del Patrimonio Histórico, que podrá reducir o anular el retranqueo de tres metros que, en relación con los patios de manzana, establece el artículo 8.1.15 de las NNUU para las plantas de ático.

Segundo.-El contenido del presente acuerdo complementa y perfecciona el adoptado anteriormente en sesión nº 29 de 23.05.2001, que fue objeto de publicación con el nº 179."

[793] Acuerdo de la CSPG nº 23, de 12.02.1998:

La articulación con carácter general de plantas bajo cubierta con uso residencial, requiere un estudio en profundidad para evitar la producción de efectos colaterales que podrían distorsionar la imagen de la ciudad. Se estima conveniente adelantar medidas interpretativas sobre esta materia y contrariamente llegar a conclusiones sustentadas en la redacción del Plan Especial Temático previsto en el Plan General, por lo que se propone la formulación del mismo.

[794] Acuerdo de la CSPG nº 194, de 25.10.2001. Posibilidad de permitir cuerpos volados cerrados en ámbitos regulados por la Norma Zonal 1, Grado 6º:

1º De conformidad con las condiciones de la Norma Zonal 1, grado 6º, aplicables a las zonas exteriores del Centro Histórico, que contemplan su regulación de forma semejante a los ensanches por la influencia visual que éstos ejercen sobre aquéllas, se considera admisible la implantación de cuerpos volados cerrados, según autoriza el artículo 2.6.3 de la Ordenanza de Rehabilitación Urbana y Gestión Ambiental (ORUGA) preferentemente para los grados 3º y 4º de dicha Norma Zonal, con las condiciones establecidas en el citado precepto y siempre y cuando la solución que se proponga sea informada favorablemente por la Comisión Institucional para la Protección Histórico Artístico y Natural (CIPHAN).

2º No obstante, al ser esta una interpretación normativa fundamentada en razones exclusivamente compositivas devenidas por influencia de un ámbito externo, dichos cuerpos volados cerrados computarán edificabilidad de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6.5.3 de las NNUU, sin posibilidad de sumar a la edificabilidad máxima de la parcela la que hipotéticamente pudiera resultar de la construcción de los miradores autorizados.

a) Saliente máximo de balcones, balconadas y miradores para todos los grados:

Anchura de la calle (metros)	Sal. Balcón y balconada (metros)	Sal. Mirador	
		Zona inferior (metros)	Zona superior (metros)
Menos de 6	0,30	-	-
De 6 a menos de 9	0,40	-	-
De 9 en adelante	0,45	0,45	0,65

b) La anchura máxima de bandejas será de ciento treinta y cinco (135) centímetros para los balcones, de doscientos veinte (220) para los miradores y libre para las balconadas. El espesor máximo de la bandeja será de diez (10) centímetros y su nivel superior coincidirá con el de la planta desde la que tengan acceso.

2. Cornisas y aleros: El saliente máximo para cornisas y aleros en todos los grados, será el que figura en el siguiente cuadro en función de la anchura de la calle.

   Saliente máximo de cornisa y alero.

Anchura de la calle (metros)	Saliente (metros)
Menos de 9	0,50
De 9 a menos de 14	0,65
Desde 14 en adelante	0,80

3. Los salientes máximos de balcones, miradores, balconadas, cornisas y aleros, en las fachadas a patios de manzana serán los mismos que los autorizados para la fachada a la calle.

Artículo 8.1.18 Criterios de composición (N-2)

La composición de las fachadas deberá ser respetuosa con las construcciones del entorno, adaptándose a su ritmo, cadencia, soluciones constructivas y tipología en general, sin introducir soluciones de diseño o materiales que distorsionen la percepción de la ciudad. Dentro de la zona regulada por el APE 00.01, se tendrán presentes las disposiciones de la Ordenanza de Rehabilitación Urbana, que se incluyen como anejo a la presente Norma.

Las soluciones deberán estar debidamente justificadas mediante el estudio de los edificios y calles circundantes y su solución definitiva deberá ser favorablemente informada por la CIPHAN que, razonadamente, determinará los criterios a los que debe sujetarse la composición de las fachadas. Con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

1. Las fachadas en el grado 1º y 2º tendrán en su composición, como criterio general, las siguientes características:

   a) Dispondrán de cornisa o alero.

   b) Contarán con huecos de eje vertical dominante, que formarán balcones, miradores o balconadas, según quede justificado por el entorno. Las barandillas de protección serán de cerrajería o balaustre y tendrán composición dominantemente vertical.

c) No se alterará el orden, dimensiones y proporción comunes a los edificios del entorno.

d) La cubierta se resolverá con las aguas, pendientes y materiales tradicionales, desechándose soluciones de cubierta plana salvo las azoteas en los casos de soluciones de ático.

2. Las fachadas exteriores, en los grados 3º, 4º, 5º y 6º se adecuarán a las soluciones del entorno, introduciéndose, en función de la edificación existente soluciones tradicionales como las de torreones, pérgolas, doble fachada, patios abiertos a fachada, columnatas, miradores y otros elementos análogos.

3. Las fachadas exteriores, recayentes a patio de manzana deberán tratarse con criterios similares, si bien será admisible mayor libertad de composición aunque su aprobación quede también condicionada al informe favorable de la CIPHAN.

4. Las cubiertas tendrán la pendiente máxima que se señala en el art. 8.1.15.b)i).[795]

Artículo 8.1.19 Materiales de fachada (N-2)

1. Se utilizarán preferentemente los siguientes materiales: piedra natural en sillares o chapados, con labra tradicional; ladrillo a cara vista utilizando aparejos comunes en el entorno y color natural; revocos artesanales con texturas y colores dominantes en la zona.

2. No se utilizarán carpinterías con acabados de brillo metálico ni anodizados.

3. La elección definitiva de los acabados exteriores, texturas, calidades y colores, se hará en obra, previa elección de muestras por los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 8.1.20 Tratamiento de los espacios libres o patios de manzana (N-2)

1. Sobre el conjunto de los espacios libres que constituyen los callejones y patios de manzana definidos en el Plano de Condiciones de la Edificación del APE 00.01, no se permitirá construcción alguna a excepción de aquellas que, sin constituir un volumen edificado, estén ligadas a zonas ajardinadas, usos deportivos o de esparcimiento.

2. Los espacios libres privados deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. La construcción de éstos garantizará la plantación y mantenimiento de especies vegetales; en caso de existir construcciones subterráneas bajo los espacios libres el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de ochenta (80) centímetros situando la cota superior de dicha capa por debajo de la cota de la rasante de la calle tomada en el punto medio de la fachada.

3. Las superficies de los patios de manzana, correspondientes a diferentes parcelas, podrán separarse con cerramientos macizos de fábrica o similar con altura inferior a cincuenta (50) centímetros, pudiendo completarse hasta una altura de dos (2) metros, mediante cerramientos vegetales, malla metálica o ambos, con solución mixta.

---

[795] Errata del texto original: Donde dice "…la pendiente máxima que se señala en el artículo 8.1.14 b) i)." Debe decir: "…la pendiente máxima que se señala en el artículo 8.1.15 b) i).

Sección Cuarta. Condiciones para la ampliación y reestructuración general

Artículo 8.1.21 Condiciones para la ampliación y reestructuración general (N-2)

A las obras de ampliación y reestructuración general se le aplicarán las mismas condiciones que a las de nueva planta, salvo las que sean de imposible cumplimiento en función del mantenimiento de los elementos protegidos reflejados en el Plano de Análisis de la Edificación correspondiente, o den lugar a soluciones no funcionales. Podrá plantearse un Estudio de Detalle que altere estas condiciones donde se estudie la viabilidad de incrementar el fondo máximo contemplado en el área de movimiento o la superficie ocupable.

Sección Quinta. Recuperación de los patios de manzana y espacios libres[796]

Artículo 8.1.22 Ámbito y definición (N-1)[797]

1. Las condiciones que se especifican en esta sección serán de aplicación a las edificaciones y construcciones que se encuentran situadas fuera de las áreas de movimiento de la manzana en los grados primero y tercero, pudiendo distinguirse los siguientes supuestos:

    a) Edificación principal. Es aquella que cumple las siguientes condiciones:

        - Su fachada será coincidente con la alineación oficial o estará retranqueada de la misma, sin que medien obstáculos entre ellas.

        - Su acceso directo se realizará siempre desde la vía pública.

        - Su edificabilidad se desarrollará parte en la superficie de parcela comprendida entre la alineación oficial y la línea de fondo máximo de edificación, y parte fuera de estos límites, es decir, en el interior del patio de manzana.

        - Por lo general con varias plantas de altura.

    b) Edificación complementaria. Es aquella que cumple las siguientes condiciones:

        - Es una edificación unida a la denominada edificación principal y situada en la misma parcela, aunque sin contacto directo con la vía pública si no es a través del edificio principal.

        - Desarrolla su edificabilidad en todo o en parte en el patio de manzana.

---

[796] Acuerdo de la CSPG nº 26, de 12.03.1998. Obras de edificios en situación de fuera de ordenación. Solicitud de licencia de reestructuración en edificio exclusivo uso terciario recreativo para espectáculos en Norma Zonal 4 y en el ámbito de un eje comercial, que se encuentra fuera de ordenación relativa, al ocupar la construcción la totalidad de la parcela al superar el fondo máximo permitido, pero sin agotar la edificabilidad:

Salvo los supuestos contemplados en el Capítulo 8.1, Sección quinta - Recuperación de patios de manzana y espacios libres- , en edificio en situación de fuera de ordenación relativa, las obras de reestructuración general deberán cumplir las condiciones de las obras de nueva edificación que sean posibles como consecuencia del mantenimiento de fachadas y cubiertas. Ello sin perjuicio del cumplimiento del artículo 2.3.3.2 a) de las NNUU.

[797] El artículo 8.1.22 ha sido modificado por la MPG 00/325 (aprobación definitiva 08.05.2008 BOCM de 17.06.08 y 12.08.08).

- Por lo común tiene una o más plantas de altura.

c) Edificación interior. Es aquella que cumple las siguientes condiciones:

- Está situada en parcela, sin contacto directo con la vía pública ni con la alineación oficial determinada por el planeamiento.

- Está parcial o totalmente construida en el patio de manzana.

- Tienen su acceso o paso a través de parcelas contiguas.

2. Las edificaciones y construcciones definidas en el apartado anterior quedan sometidas a las determinaciones previstas en el Capítulo 2.3 sobre situaciones preexistentes.

3. Condiciones aplicables a todos los supuestos regulados en el artículo 8.1.22. Si para la realización de las actuaciones previstas en esta sección resulta necesario determinar la rasante del patio de manzana, se entenderá como tal la superficie piramidal que se apoye en todos los lados del perímetro formado por las alineaciones interiores en las alturas de las rasantes de las calles y con vértice en el punto más bajo de dicho patio.

Artículo 8.1.23 Transformaciones de usos (N-2)[798] [799]

1. En las edificaciones y construcciones definidas en el apartado 1 del artículo anterior, no se admiten las transformaciones de uso o clase de uso existentes (entendiéndose como tal el que está autorizado mediante licencia urbanística) que podrán ser mantenidas en tanto no se produzca su demolición.

---

[798] 1) El artículo 8.1.23 ha sido modificado por la MPG 00/325 (aprobación definitiva 08.05.2008 BOCM 17.06.08 y 12.08.08).

2) El Acuerdo de la CSPG nº 84, de 17.12.1998. Edificaciones en patios de manzana en el ámbito del APE 00.01, Norma Zonal 1, grados 1º y 3º. Sustitución de usos en patios de manzana y espacios libres previstos en el capítulo 8.1 de las NNUU establece los siguientes criterios interpretativos:

1º. A) En el artículo 8.1.23 de las NNUU, el término "o cambio de actividad existente" debe entenderse en el contexto conjunto de los artículos 8.1.6, 8.1.23 y 8.1.28, por lo que, de acuerdo con su contenido, las limitaciones a la transformación de actividades señaladas deben ser interpretadas conforme a la siguiente redacción: "En las edificaciones y construcciones definidas en el apartado 1 del artículo anterior, no se admiten las transformaciones de uso o clase de uso existente, que podrán..." Igualmente, las limitaciones en el régimen de obras contempladas en el último punto del artículo 8.1.28.2, cuyo tenor literal dice "también se prohíbe toda obra que tenga como fin el cambio de la clase de uso o actividad existente", deben entenderse referidas únicamente a la clase de uso, permaneciendo inalterado el resto del artículo. En cualquier caso se tendrá presente lo dispuesto en el artículo 8.1.6, donde queda aclarado el concepto de transformación de uso, que implica las siguientes conclusiones:

- Para que se considere que hay un uso susceptible de transformar debe existir licencia concedida para el mismo, de acuerdo con planeamientos anteriores.

- Los cambios de actividad no se consideran transformación, siempre que mantenga la clase de uso.

B) Las condiciones sobre las limitaciones de transformación de usos no son de aplicación a los locales, edificios o partes de los mismos que estén situados dentro del límite del fondo máximo.

C) Tampoco serán de aplicación en locales, edificios o parte de los mismos que formen una unidad constructiva con otras propiedades, de forma que no sea factible su demolición sin afectar a terceros.

D) En los locales a los que afecte lo señalado en los dos puntos anteriores, será de aplicación el régimen general de usos de la Norma Zonal correspondiente.

2º. Se recomienda iniciar los trabajos necesarios que evalúen la oportunidad de tramitar un Plan Especial para un Estudio más detenido del tema, contemplándose las posibilidades de flexibilización de las normas de manera que, sin perder de vista el objetivo final buscado por el planeamiento, se faciliten soluciones para mejorar la situación actual, con las siguientes directrices:

A) Estudio de porcentajes y superficies máximas de ocupación del patio de manzana que pueden ser eximidas del cumplimiento de la condición de demolición en función de la posible trascendencia que tenga para la recuperación de dicho patio.

B) Posibilitar la desaparición de usos molestos para el vecindario por otros más compatibles con el carácter residencial de la zona.

C) Ampliar las posibilidades brindadas por el artículo 8.1.28.3 de tramitar un Plan Especial para mantenimiento parcial de la superficie construida, con la posible sustitución de cubiertas y otras alternativas que mejoren las condiciones de vistas y luces del patio.

D) Mantener las plazas de aparcamiento existentes y fomentar su incremento de forma que cubran las necesidades mínimas de la zona.

3º. Por último, se valorará la conveniencia de desarrollar este Plan conjuntamente con el PET nº 18, "Plan Especial Temático de Callejones, Travesías y Pasajes", cuyo desarrollo está previsto como Instrumento de Protección Específica del Patrimonio (artº. 4.1.3.7 de las NNUU), con el fin de tener una visión global de los espacios libres (públicos y privados) de los Ensanches del Centro Histórico.

[799] Véase la Instrucción 01/2013, de 25.04.2013, del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras relativa a la consideración de "uso o actividad existente" en relación con las determinaciones de las Normas Urbanísticas del PGOUM y con otras situaciones que precisan de antecedentes. BOAM 07.06.2013 nº 6935. Se transcribe completa, a efectos informativos, al final de estas Normas Urbanísticas.

2. Cualquier tipo de obra de demolición y de nueva edificación efectuada sin licencia o sin atenerse a las condiciones de la misma implicará, aun habiendo prescrito la infracción urbanística, la pérdida del derecho a la aplicación de las condiciones establecidas en esta sección quinta.

Artículo 8.1.24 Intensificación de usos (N-2)

En las edificaciones y construcciones definidas en el apartado 1 del art. 8.1.22 será admisible la intensificación de los usos existentes, conforme a lo establecido en el art. 8.1.6.2. Asimismo se admitirá la intensificación con incremento de edificabilidad en los siguientes casos:

1. Edificios exclusivos calificados como Equipamiento, según la regulación del art. 7.10.6.5.

2. En usos terciarios recreativos destinados a cines y teatros con las condiciones fijadas en la correspondiente ficha de Condiciones Urbanísticas.

Artículo 8.1.25 Usos permitidos sobre rasante (N-2)

1. Sobre los espacios libres de parcela constitutivos del patio de manzana, no se permitirán más usos o actividades que los de esparcimiento y los deportivos que no precisen instalaciones con volúmenes construidos. Deberán ajardinarse según las condiciones fijadas en el art.8.1.20.

2. No se autorizarán los accesos de vehículos -salvo el desarrollo de rampa necesaria para aparcamientos subterráneos cuando éste no pueda llevarse a cabo dentro del área de movimiento de la manzana-, ni la estancia de los mismos, con la excepción que deba hacerse para los del servicio de extinción de incendios cuando sea preciso.

Artículo 8.1.26 Usos permitidos bajo rasante (N-2)

1. El uso permitido en las plantas inferiores a la baja y en situación enteramente subterránea, en espacios libres de parcela que formen patio de manzana será:

    a) Los usos contemplados como compatibles en la sección sexta de este Capítulo (compatibilidad y localización de usos no cualificados).

    b) Los garajes-aparcamientos.

2. Las edificaciones subterráneas de nueva construcción, se tratarán conforme a lo previsto en el art. 8.1.20.

3. En las edificaciones bajo rasante existentes, y que permanezcan tras la recuperación del espacio libre, donde se realicen obras de reestructuración, intensificación de uso o de otro tipo cuya cuantía lo justifique, se podrá exigir el tratamiento de la superficie.

Artículo 8.1.27 Definición de rasante de patio o espacio libre en edificación existente (N-2)

El plano de rasante del patio a formalizar o recuperar en caso de estar ocupado, en la edificación existente, será el definido por la proyección sobre el fondo edificable de la rasante de la calle y las líneas horizontales trazadas por los extremos de dicha proyección.

Artículo 8.1.28 Condiciones para la actuación en espacios libres (N-2)[800]

1. Actuaciones preferentes. Sobre la parte de las edificaciones o construcciones definidas en el apartado 1 del artículo 8.1.22, situadas fuera de las áreas de movimiento de la manzana, será preferente la demolición, siempre que su Ficha de Catálogo lo permita, a fin de ser sustituidas por espacios libres ajardinados, bajo los cuales se fomentará exclusivamente la construcción de aparcamientos para cubrir defectos de dotación de los mismos en la propia manzana o del entorno; para ello se potenciarán las medidas que permitan el cumplimiento de este objetivo.

2. Actuaciones no permitidas. Quedan prohibidas las obras que a continuación se señalan:

   a) Las que tengan como fin cambiar la clase de uso existente, salvo que se cumpla lo establecido en el apartado 4 de este mismo artículo.

   b) Las que incrementen la superficie construida, salvo las intervenciones puntuales para dotar al edificio de las medidas necesarias para mejorar la accesibilidad y la evacuación de personas en caso de incendio.

   c) Las que modifiquen la envolvente con cualquier tipo de construcción o instalación, salvo que se pretenda reducir el volumen construido.

   d) La construcción de nuevos forjados o la ampliación de los existentes, tanto sobre como bajo rasante.

3. Actuaciones exceptuadas. No serán de aplicación las condiciones establecidas en este artículo en las actuaciones referidas a los siguientes casos:

   3.1. Cines y teatros: las obras cuyo fin sea la intensificación de usos en el caso de cines y teatros, que podrán ampliar su superficie conforme a las condiciones señaladas en las fichas de condiciones urbanísticas correspondientes, siempre que no supongan incremento en la volumetría existente.

   3.2. Garajes: en el caso de construcciones existentes dedicadas mayoritariamente a garaje, solo se autorizará el traslado de las plazas de aparcamiento a zonas situadas bajo la rasante del patio en cuestión, con posible incremento de su número destinando la planta baja a espacios libres conforme a las condiciones generales.

   3.3. Viviendas: en la parte del edificio que ocupe el patio de manzana podrá mantenerse el uso residencial existente, pero no se admitirá su intensificación ni su transformación por otro uso cuya clase, categoría o actividad tenga carácter residencial.

4. Actuaciones autorizables. Mediante la aprobación de un Plan Especial que, en todo caso, deberá someterse con carácter previo a su aprobación definitiva a los procedimientos ambientales en aplicación de la Ley 2/2002, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, se podrán autorizar obras en las construcciones existentes para cambiar su clase de uso, siempre que se cumplan las siguientes condiciones, siendo imprescindible que cualquier propuesta de actuación mejore las actuales condiciones del patio de manzana:

[800] El artículo 8.1.28 ha sido modificado por la MPG 00/325 (aprobación definitiva 08.05.2008 BOCM 17.06.08 y 12.08.08).

4.1. Condiciones relativas a la edificación cuyo uso se pretende transformar.—La edificación que se pretenda transformar debe encontrarse en posesión de las correspondientes licencias urbanísticas que permitan identificar claramente el local en el que se pretende actuar y el uso a modificar.

4.2. Condiciones aplicables a las edificaciones principales.—En la parte de las edificaciones incluidas en el apartado a) del artículo 8.1.22/1, que ocupen el patio de manzana, se autorizará el cambio de su clase de uso con sujeción a las siguientes condiciones:

a) La modificación de la clase de uso afectará a la totalidad del edificio situado por encima de la planta baja, no admitiéndose modificaciones parciales.

b) Los usos deberán estar comprendidos entre los compatibles, referidos al grado y nivel de uso de la Norma Zonal de aplicación en las parcelas objeto del Plan Especial.

c) Si la propuesta de cambio de uso llevara implícito el mantenimiento total o parcial de la edificación situada fuera del área de movimiento de la manzana (que se encuentra en la situación de fuera de ordenación),[801] se tramitará conjuntamente con el Plan Especial un Convenio Urbanístico[802] que justifique y regule el reparto de las plusvalías generadas por el cambio de uso y, en su caso, las compensaciones susceptibles de acordarse en virtud de la aplicación de los mecanismos de gestión urbanística, que mantendrán los límites de edificabilidad prevista por el planeamiento dentro del ámbito del APE 00.01.

4.3. Condiciones aplicables en las edificaciones complementarias:[803]

a) Para los edificios incluidos en el apartado b) del artículo 8.1.22/1 el cambio de uso, la intensificación de uso y las obras de ampliación quedan sujetos a la tramitación de un Plan Especial que deberá cumplir con alguna de las siguientes condiciones:

i) Liberar, al menos, un 50 por 100 de la superficie ocupada en el patio de manzana. Se incrementarán, en todo caso, las separaciones a las fachadas de las construcciones colindantes.

ii) Disminuir las volumetrías inadecuadas por exceso de altura o proximidad de huecos para luces de viviendas.

---

[801] Errata no corregida en el BOCM: donde dice “(que se encuentra fuera de la situación de fuera de ordenación)” debe decir “(que se encuentra en la situación de fuera de ordenación)”

[802] Cfr. artículo 245 Ley 9/2001 respecto a la nulidad de los convenios urbanísticos de planeamiento.

[803] Acuerdo de la CSPG nº 348, de 26.04.2012. Aplicación del artículo 8.1.28.4.3 de las NNUU en los cambios de clase de uso de las edificaciones complementarias cuando supongan afectación a terceros.

1. "La aprobación del Plan Especial exigido en el artículo 8.1.28.4.3 de las NNUU para autorizar el cambio de clase de uso en las edificaciones complementarias definidas en el artículo 8.1.22.1.b), situadas en patios de manzana de los grados 1º y 3º de la Norma Zonal 1, establece una serie de condiciones que, en determinados casos, pueden afectar en su ejecución a locales propiedad de terceros que forman parte de la misma unidad constructiva y que, no participando en el cambio de la clase de uso solicitado, pueden impedir su ejecución.

2. Ante dicho supuesto, el Plan Especial analizará las limitaciones que dicha circunstancia ocasiona en la ejecución de las condiciones exigidas y ajustará su alcance para garantizar que se logra el objetivo de "mejora de las actuales condiciones del patio de manzana", sin afección a terceros, sin que en ningún caso pueda suponer una exención del cumplimiento de los requisitos previstos en el Plan General".

iii) Sustituir los usos no dotacionales que puedan considerarse como molestos, insalubres, nocivos o peligrosos, por cualquiera de las categorías de los usos de equipamiento y deportivo, públicos o privados.

iv) Proponer el reinicio o nueva implantación de la categoría de uso de espectáculos en su actividad de cine o teatro, con las actividades que le sean complementarias.

v) Destinarse al uso de garaje, con posible incremento de su superficie en planta bajo rasante para tal uso.

La propuesta de transformación implicará, en cualquier caso, que las cubiertas de las construcciones tengan una terminación ajardinada.

El régimen de obras contempladas por el Plan Especial se considera de carácter excepcional y no estarán obligadas a cumplir las condiciones de edificabilidad aplicables a las obras de nueva edificación.

b) Los nuevos usos cumplirán las condiciones siguientes:

i) Deberán estar comprendidos entre los compatibles, referidos al grado y nivel de uso de la Norma Zonal de aplicación en las parcelas objeto del Plan Especial. En ningún caso se admitirá en el patio de manzana la implantación del uso residencial o ningún otro cuya clase, categoría o actividad tenga carácter residencial.

ii) Las plantas bajo rasante se destinarán preferentemente a equipamiento,[804] deportivo, aparcamiento o instalaciones. A estas plantas les será de aplicación lo señalado por el artículo 8.1.26 sobre usos compatibles permitidos bajo rasante.

c) Respecto a la altura se establecen las siguientes limitaciones:

i) Si se optara por disminuir las volumetrías, cualquier solución reducirá la altura de la construcción existente sobre rasante a un máximo de una sola planta (su altura libre de piso será la de las condiciones particulares de los usos o de las Normas Zonales u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente).

Dentro de la altura libre de piso señalada deben incluirse todo tipo de instalaciones y no podrán construirse entreplantas.

Excepcionalmente, y si las diferencias entre las cotas de rasantes del patio de manzana así lo aconsejaran, el Plan Especial podrá plantear soluciones diferentes a las indicadas en el párrafo anterior para adaptarse mejor a tales cotas, de forma que la configuración final del patio de manzana sea lo más homogénea posible.

ii) El Plan Especial determinará el límite máximo de las alturas de coronación y total permitidas, teniendo en cuenta las condiciones de iluminación, seguridad y usos de los edificios colindantes y las del propio edificio.

iii) Sobre la cota de la altura máxima total de la construcción no se permitirá la aparición de instalaciones, salvo los elementos de comunicación vertical que sean necesarios para su mantenimiento y las destinadas a ahorro energético que se consideren compatibles con los objetivos del Plan Especial.

---

[804] Errata no corregida en el BOCM: donde dice: "…preferentemente a equipamiento_deportivo, aparcamiento o instalaciones." debe decir "…preferentemente a equipamiento, deportivo, aparcamiento o instalaciones."

d) [805]Las cubiertas de las construcciones que se acojan a lo regulado anteriormente tendrán una terminación ajardinada, con el tratamiento propio de las llamadas "cubiertas ecológicas", que serán mantenidas por la propiedad.

En cualquier caso, la solución final que se de a la ubicación de los elementos de instalaciones que deba incluirse en la construcción se regularán por el Plan Especial.

4.4. Condiciones aplicables a las edificaciones interiores. En las edificaciones interiores a las que se refiere el apartado c) del artículo 8.1.22/1, no se admite en caso alguno el incremento de edificabilidad sobre lo existente. No obstante, se podrán remodelar tales construcciones aplicándose las condiciones sobre los usos señaladas en el precedente apartado 4.3.b) para casos análogos, así como las condiciones relativas a las obras que establece el Título 2 de estas Normas Urbanísticas para regular situaciones preexistentes.

La edificabilidad asignada a la parcela por el planeamiento, que no pueda consolidarse en el interior de la misma por carecer de alineación oficial determinada por el planeamiento, podrá ser objeto de compensación mediante la aplicación de los mecanismos de gestión adecuados.

Las parcelas sin edificar podrán ser destinadas a garaje-aparcamiento subterráneo, siempre que cumplan los requisitos establecidos al efecto por la normativa de aplicación.

En ningún caso se autorizarán cambios de uso si no se garantiza adecuadamente el cumplimiento de las Normas de seguridad y prevención de incendios.

5. Informe preceptivo y vinculante de la CIPHAN. Para el desarrollo de lo regulado por los anteriores apartados de este artículo, la CIPHAN será el órgano que dictaminará sobre la oportunidad de la tramitación del instrumento de planeamiento adecuado, el cumplimiento de los requisitos exigidos y las posibles excepciones a ellos en base a la singularidad de sus condiciones.

Con dictamen favorable se podrá eximir de la tramitación del Plan Especial a aquellas actuaciones que no afecten derechos de terceros y tengan escasa o nula trascendencia en la imagen final del patio. Como tal se consideran aquellas actuaciones que, sin superar la altura de una planta sobre rasante, tengan una superficie inferior al 5 por 100 de la total del patio de manzana y no superen los 50 metros cuadrados, autorizándose en tal caso los cambios de uso siempre que se ajusten a las condiciones de la Norma Zonal.

Para el supuesto que se eximiese del trámite de Plan Especial, corresponderá a la CIPHAN la recomendación de aportar soluciones para mejorar la habitabilidad e higiene del patio de manzana. En este caso, se velará por el desarrollo de cubiertas ajardinadas con criterios de sostenibilidad, optándose en lo posible por una elección de especies tapizantes de baja demanda hídrica y escaso mantenimiento.

También deberá pronunciarse sobre la oportunidad de admitir los usos solicitados o la conveniencia de mantener los actuales, siempre que las soluciones propuestas no mejoren las condiciones de habitabilidad e higiene del patio de manzana, pudiendo recomendar, en su caso, soluciones para mejorar tales condiciones.

---

[805] En el BOCM de 12.08.2008 se había publicado este artículo con dos epígrafes 4.3 con la letra "c", se corrige este con el único fin de aclarar la redacción del artículo.

6. Efectos de la aprobación definitiva del planeamiento. La aprobación del planeamiento solo amparará la clase de uso autorizado en el mismo. Para modificar tal clase de uso será necesario aplicar nuevamente las condiciones establecidas por este artículo 8.1.28.[806]

Sección Sexta. Régimen de los usos

Artículo 8.1.29 Clasificación en niveles (N-2)

A los efectos de aplicación de las condiciones referentes a los usos no cualificados, se distinguen cinco niveles, que comprenden cada uno de ellos los suelos del APE 00.01 señalados en el Plano de Usos y Actividades con los códigos A, B, C, D y E respectivamente. Los ámbitos de Norma Zonal 1 situados fuera del APE 00.01 se regulan con el nivel de uso b de esta Norma Zonal.

Artículo 8.1.30 Usos compatibles (N-2)

1. En el nivel A:

a) USO ASOCIADO:

i) Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

b) USO COMPLEMENTARIO:

i) Industrial: En situación de planta baja e inferior a la baja en Tipo I, en todas sus clases, excepto la categoría de taller de automoción.

ii) Terciario:[807]

Hospedaje, en cualquier situación del edificio, con acceso independiente.

Comercial: En situación de planta baja e inferior a la baja en categoría de pequeño comercio.

Oficinas: En situación de planta baja e inferior a la baja.

Recreativo: En situación de planta baja e inferior a la baja, en categorías:

- i) Salas de reunión Tipo I
- ii) Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas Tipo II

---

[806] Errata no corregida en el BOCM: donde dice "…artículo 8.1.23." debe decir "…artículo 8.1.28."

[807] Acuerdo de la CSPG nº 323 de fecha 12.11.2008 relativo a la interpretación del artículo 8.1.31.b) de las Normas Urbanísticas relativa al aforo máximo admisible a los efectos de autorizar la ampliación en planta primera de la actividad de restaurante existente en las plantas baja e inferior a la baja de un edificio regulado por el nivel de usos A de la Norma Zonal 1, protección del patrimonio histórico. C/ Cava de San Miguel, 8:

"Dada la consideración del aforo como concepto vinculante a un mismo local y actividad, y atendiendo al tenor literal de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, las cuales recogen expresamente el límite del aforo tipo II en los casos de implantación del uso de restaurante como uso compatible complementario en planta baja e inferior a la baja y como uso autorizable en planta primera, no se permitirá la consideración aislada de los aforos correspondientes a cada una de las plantas con el consiguiente efecto aditivo, debiéndose valorar el aforo máximo del tipo II en la totalidad del local."

- iii) Espectáculos Tipo III

Otros servicios terciarios: En situación de planta baja y plantas inferiores a la baja.

iii) Dotacional: En todas sus clases en situación de planta baja e inferior a la baja.

c) USO ALTERNATIVO:

i) Dotacional: En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

Recreativo: En categoría iii) Espectáculos en situación de edificio exclusivo.

Hospedaje: En edificio exclusivo, con las salvedades señaladas en el artículo 4.3.8.[808]

2. En el nivel B:

En las mismas condiciones contempladas en el nivel A y además:

a) USO COMPLEMENTARIO:

i) Terciario:

Comercial: En situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera en categoría de mediano comercio.

Oficinas: En situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera.

Otros servicios terciarios: En situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera.

ii) Dotacional: En todas sus clases en situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera.

3. En el nivel C:

En las mismas condiciones contempladas en el nivel B.

4. En el nivel D:

En las mismas situaciones contempladas en el nivel C.[809]

---

[808] El párrafo "con las salvedades señaladas en el artículo 4.3.8" fue añadido por el PE 00/308 (aprobado definitivamente 27.01.2005 BOCM 11.03.2005)

[809] Redacción introducida por la MPG 00/310 (aprobado definitivamente 21.04.2005 BOCM 31.05.2005), que deja la redacción de este apartado en los términos reflejados en el texto. La redacción anterior establecía: "4. En el Nivel D: en las mismas situaciones contempladas en el Nivel C *y además:*

a) USO ALTERNATIVO:

i) Terciario: Se autoriza una implantación para una o varias clases de uso terciario, en situación de edificio EXCLUSIVO, en aquellos edificios con licencias concedidas, de conformidad con anterior planeamiento, que hubiese autorizado un régimen de usos con el cincuenta por ciento (50%) de su superficie destinada a uso terciario.

La clase comercial tendrá un límite de superficie de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en el total del edificio. Si el edificio contase con una superficie superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, se deberán implantar otros usos terciarios complementarios hasta agotar el total.

En los emplazamientos grafiados con el código 1, la clase de comercial podrá superar estos límites hasta ser implantados ocupando toda la superficie del edificio".

5. En el nivel E:

a) USO ASOCIADO:

i) Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

b) USO ALTERNATIVO:

i) Dotacional, en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

Artículo 8.1.31 Usos autorizables (N-2)[810]

1. En el nivel A:[811]

a) Industrial: En situación de planta baja e inferior a la baja, la categoría de talleres de automoción en tipo I.

La categoría de industria artesanal se admitirá en situación de edificio exclusivo con un límite de superficie de 750 metros cuadrados. En edificios de mayor superficie no será autorizable dicha implantación.

b) Terciario comercial: En situación de planta baja, planta inferior a la baja y planta primera en categoría de mediano comercio.

Oficinas: En situación de planta primera.

Recreativo: Se admitirá el uso pormenorizado de restaurante con tipo II, en situación de planta primera, siempre que disponga de acceso directo desde la planta baja.

Otros servicios terciarios: En situación de planta primera.[812]

c) Dotacional: En situación de planta primera.

2. En el nivel B:

Con las mismas condiciones del nivel A y además:

a) Terciario recreativo: Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas tipo III en situación de planta baja, planta inferior a la baja y planta primera.

3. En el nivel C:

Con las mismas condiciones del nivel B y además:

[810] Este artículo 8.1.31, ha sido modificado por el MPE 00/308 (aprobación definitiva 25.09.2013 BOCM 05.11.2013).

[811] Redacción de este apartado modificada por el PE 00/308 (aprobado definitivamente 27.01.2005 BOCM 11.03.2005). La redacción anterior permitía en este nivel el uso de "Hospedaje: En situación de edificio exclusivo".

[812] Redacción introducida por la MPG 00/301 (aprobado definitivamente 23.03.2000 BOCM 11.04.00). No obstante, el texto del artículo no ha sido publicado en el BOCM.

a) Terciario: Se autoriza su implantación para una o varias clases de usos terciarios, en situación de edificio exclusivo, en aquellos edificios con licencia concedida, de conformidad con anterior planeamiento, que hubiese autorizado un régimen de usos con el 50 por 100 de su superficie destinada a uso terciario.

   La clase comercial tendrá un límite de superficie de 2.500 metros cuadrados en el total del edificio. Si el edificio contase con una superficie superior a 2.500 metros cuadrados, se deberán implantar otros usos terciarios autorizables hasta agotar el total.

   En los emplazamientos grafiados con el código 1, la clase comercial podrá superar estos límites hasta ser implantada ocupando toda la superficie del edificio.

4. En el nivel D:

   En las mismas condiciones del nivel C y además:

   a) Terciario: En régimen de edificio exclusivo para una o varias clases de usos terciarios.

      La clase comercial tendrá un límite de superficie de 4.000 metros cuadrados. Si el edificio contase con una superficie superior a 4.000 metros cuadrados, se deberán implantar otros usos terciarios autorizables hasta agotar el total.

      En los emplazamientos grafíados con el código 1, la clase comercial podrá superar estos límites hasta ser implantada ocupando toda la superficie del edificio.

5. En el nivel E:[813]

   a) Terciario: hospedaje en edificio exclusivo, en tipología de edificación aislada y con las salvedades señaladas en el artículo 4.3.8

[813] Apartado 5 añadido por el PE 00/308 (aprobado definitivamente 27.01.2005 BOCM 11.03.2005).

Artículo 8.1.32 Otras condiciones de uso (N-2)[814][815]

1. "Cuando por aplicación de las condiciones impuestas en el artículo anterior resulta que usos complementarios o autorizables pueden llagar a ocupar una superficie cuyo porcentaje supere al 66% del edificio, será posible su dedicación a dicho uso con carácter exclusivo. Esta posibilidad tendrá el carácter de autorizable, y por tanto queda sujeta a las mismas limitaciones que para este tipo de usos contempla el artículo 7.2.3.2.c.

   En cualquier caso serán de aplicación las limitaciones de superficie par los usos comerciales que en el art. 8.1.30 se determina".

[814] Redacción introducida por la MPG 00/301 (aprobado definitivamente 23.03.2000 BOCM 11.04.00). No obstante, el texto del artículo no ha sido publicado en el BOCM. El texto anterior decía:

"1. Cuando por la aplicación de las condiciones impuestas en el artículo anterior resulte que los usos complementarios existentes ocupan una superficie cuyo porcentaje supere al sesenta y seis por ciento (66%) del edificio, será autorizable su dedicación a dicho uso con carácter exclusivo. En cualquier caso se tendrá en cuenta la limitación de superficie de los usos comerciales que en el artículo anterior se determina.

2. La implantación de usos en planta sótano queda condicionada a su dependencia de la planta baja del edificio, con la que tiene que estar ligada de forma indisoluble. Igual condición regirá para la implantación del uso comercial en planta sótano y primera, debiendo accederse a las plantas de sótano o primera directamente desde la baja del mismo local, sin utilizar los elementos comunes del edificio."

[815] El Acuerdo nº 153 de la CSPG de 1.06.2000 se refiere a la interpretación sobre la aplicación del artículo 8.1.32 de las NNUU: usos autorizables, en los siguientes términos:

"A la vista de la MPPG de 1997, relativa al régimen de usos autorizables dentro del ámbito del Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico (APE 00.01) ", aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de fecha 23.03.2000, se interpreta que, habida cuenta del alcance y contenido de la Modificación, el régimen resultante resulta ser el siguiente:

"Artículo 8.1.32 Otras condiciones de uso (N-2).

1º. Con carácter de excepción a lo dispuesto en los dos artículos precedentes, se establece lo siguiente:

a) Cuando por la aplicación de las condiciones impuestas en los artículos 8.1.30 y 8.1.31 resulte que los usos complementarios existentes ocupan una superficie cuyo porcentaje supera el sesenta y seis por ciento (66%) del edificio, será posible su dedicación a dicho uso con carácter exclusivo.

b) Cuando por aplicación de las condiciones impuestas en los artículos 8.1.30 y 8.1.31 resulte que los usos existentes, bien Sean complementarios o autorizables, más los que con tal carácter se puedan implantar, lleguen a ocupar una superficie cuyo porcentaje supere el sesenta y seis por ciento (66%) del edificio, será posible su dedicación a dicho uso con carácter exclusivo. Esta posibilidad tendrá el carácter de autorizable, y por tanto queda sujeta a las mismas limitaciones que para este tipo de usos contempla el artículo 7. 2.3.2.c).

En cualquier caso serán de aplicación las limitaciones de superficie para los usos comerciales que se determinan en el artículo 8.1.30.

2º. La implantación de usos en planta sótano queda condicionada a su dependencia de la planta baja del edificio, con la que time que estar ligada de forma indisoluble. Igual condición regirá para la implantación del uso comercial en planta sótano y primera, debiendo accederse a las plantas de sótano o primera directamente desde la baja del mismo local, sin utilizar los elementos comunes del edificio.

CAPÍTULO 8.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2. PROTECCIÓN DE LAS COLONIAS HISTÓRICAS

Artículo 8.2.1 Ámbito y características (N-1)

1. Pertenecen a esta norma zonal las Áreas de Planeamiento Específico identificadas en el Plano de Ordenación con su código de APE que se corresponden con las Colonias relacionadas en el art. 4.3.27.

2. Es objeto de esta norma la protección y conservación de las características morfológicas y tipológicas del tejido urbano, de la edificación y del uso residencial, y la protección del patrimonio histórico existente, así como la integración ambiental de la nueva edificación.

3. Su edificación pertenece, generalmente, a las tipologías de edificación aislada, pareada, adosada o agrupada en hilera, destinada a vivienda unifamiliar.

4. El uso cualificado es el residencial.

Artículo 8.2.2 Alcance y regulación complementaria (N-1)

1. Esta Norma Zonal 2 no tiene el alcance de aplicación directa para regular las condiciones a que debe sujetarse la edificación y usos, ya que éstas se concretan en las normas particulares de cada una de las APE.

2. Las APE pueden remitir determinadas zonas o parcelas de su ámbito a otras normas zonales; en este caso, las normas particulares del APE especifican las condiciones particulares de usos compatibles que le son de aplicación.

Sección Primera. Condiciones especiales

Artículo 8.2.3 Alcance y condiciones de protección (N-1)[816] [817]

1. A fin de conseguir los objetivos de protección de las características básicas y tipológicas de los edificios protegidos se establecen los siguientes conceptos:

    a) Edificación principal es la constituida por el edificio proyectado y construido en origen y que define un conjunto arquitectónico de características unitarias y homogéneas en cuanto a posición, volumen y composición, cuya identidad requiere su conservación y protección.

    b) Edificación añadida la constituyen aquellos volúmenes añadidos a la edificación principal o dispuestos en el espacio libre de parcela, cuyas características de posición o volumen desvirtúan la composición, alterando y contradiciendo la identidad de aquélla.

---

[816] La MPG 00/315 (aprobada definitivamente 07.05.2009 BOCM 10.06.2009) modificó este artículo, quedando definitivamente redactado con la MPG 00/338 (aprobación definitiva 14.11.2013 BOCM 15.11.2013).

[817] Este artículo 8.2.3, ha sido modificado por la MPG 00/338 (aprobación definitiva 14.11.2013 BOCM 15.11.2013).

2. Siendo uno de los objetivos la conservación y protección del tejido y medio urbano del conjunto de la colonia, la protección alcanza a las parcelas propuestas en el plano de Delimitación, Alineaciones y Parcelación, sin que se permitan las agregaciones o segregaciones, salvo en aquellos casos señalados expresamente en el APE con "parcelación admitida" y en las parcelas no protegidas, así como las que pudieran producirse en parcelas catalogadas en aplicación del artículo 4.3.6.

3. Se consideran características básicas de los edificios objeto de protección la disposición de volúmenes y alturas de la edificación principal, la composición, tratamiento y elementos de fachadas, el ritmo y disposición de sus huecos y la solución de cornisas y cubiertas.

   Cuando se realicen obras que afecten a alguno de estos elementos y estuvieran modificados, alterados o desaparecidos se deberán restituir y recuperar conforme a las condiciones establecidas en el Catálogo de la Edificación (Modelos) del APE.

4. En caso de declaración de ruina o que se produzca una demolición no autorizada, cualquiera que sea su causa, y sin perjuicio de la sanción a que hubiese lugar, sólo se autorizarán obras de reconstrucción o recuperación tipológica del modelo asignado.

5. El arbolado existente queda protegido como elemento integrante del medio ambiente urbano de las Colonias y deberá ser mantenido y conservado para preservar el carácter singular y el tipo genérico de urbanización, como ciudad- jardín.

   Cuando por accidente, deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes sobre la vía pública o sobre los espacios libres de parcela, será obligatoria la reposición a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen de acuerdo con la Ordenanza General de Protección de Medio Ambiente Urbano. La sustitución se hará por especies iguales a las desaparecidas o empleando las dominantes en la alineación o agrupación de arbolado, o en la parcela.

   La necesidad de suprimir algún ejemplar situado en la parcela deberá justificarse debidamente, y su posible sustitución estará condicionada al compromiso de reposición en la misma parcela por otro ejemplar de la misma especie y como mínimo de 20/22 cm. de perímetro de tronco, y al cumplimiento de la Ordenanza General de Protección de Medio Ambiente Urbano.

6. Los cerramientos de parcela constituyen elementos integrantes de la edificación y como tales las intervenciones sobre ellos deben realizarse de acuerdo con las condiciones establecidas para los cerramientos en las normas de cada APE y en el Catálogo de la Edificación (Modelos).

Artículo 8.2.4 Catálogo de la edificación - modelos (N-1)

Como instrumentos de protección de la edificación, las APE incluyen la catalogación de modelos de los edificios existentes en cada Colonia y se definen gráficamente en los planos correspondientes, donde se describen las características básicas de los edificios y las condiciones generales, de edificación y estéticas que deben respetarse o recuperarse en su caso.

En el plano de Tipologías y Modelos de cada APE se asigna a cada parcela unas siglas correspondientes a los siguientes modelos:

1. Modelo típico existente (A, B, C...)

2. Modelo con variantes (A-1, B-1, C-1...)

3. Modelo original (EO)

   En estos casos el modelo de referencia será el que proporciona la documentación de su proyecto original y sólo en el caso de no existir se utilizará como referencia el que resulta de la edificación principal existente.

4. Modelos de referencia (MR)

   Se definen cuando no están claramente diferenciados modelos edificatorios completos, pero se pueden identificar en los edificios de la colonia unas características básicas en estilo, volumetría e invariantes compositivos y constructivos. Su definición gráfica se entiende en su caso, como ejemplo de referencia en posibles intervenciones. Además de ello, las obras de nueva edificación se regularán por aplicación de los parámetros de ocupación y volumen definidos en estas Normas particulares y en su caso, en el catálogo.

5. Modelo con protección independiente (PI)

   Son aquellos edificios merecedores de ser catalogados independientemente con un nivel y grado de acuerdo con el Título 4 de las presentes Normas y a todos los efectos las obras se regulan por el contenido normativo de dicho Título.

6. Modelo a recuperar (RA, RB...)

   Son modelos asignados a parcelas con edificios existentes no protegidos que constituyen un impacto negativo en el conjunto urbano donde se integran, que distorsionan el ámbito superior de protección, y en los que, por los antecedentes, se conoce la existencia previa de un modelo típico de la Colonia. En estos edificios sólo se admite la obra de recuperación del modelo asignado.

7. Edificios sin asignación de modelo (SM)

   Son aquellos edificios no protegidos que no se les asigna ningún modelo típico por no existir antecedentes que así lo constaten. En estos edificios las obras de nueva edificación se regularan por aplicación de los parámetros de ocupación y volumen definidos en estas Normas particulares, pudiendo en todo caso utilizarse como referencia cualquier modelo típico de los documentados Catálogo de la Edificación (Modelos) de cada APE.

   En el caso de edificios que tengan señalado un modelo en el catálogo de edificación, cuando se demuestre documental o materialmente que fueron construidos en origen con características o elementos dispares a los que define el catálogo, servirá también como modelo el que proporciona la documentación de su proyecto original.

Artículo 8.2.5 Ámbitos de regulación de parcela (N-1)

1. Dentro de cada parcela y con el objeto de concretar el alcance de la protección y de la intervención sobre la misma, se distinguen tres ámbitos sobre los que el APE regula las condiciones de la edificación, usos y el régimen de obras:

   a) Ámbito A1 edificable: Define la parte de parcela ocupada o susceptible de ser ocupada por la edificación principal.

b) Ámbito A2 libre interior: Comprende el espacio libre interior de parcela señalado en función de su menor relación con la vía pública.

c) Ámbito A3 libre exterior: Conjunto de espacios de la parcela que separan los ámbitos A1 y A2 de la alineación oficial exterior y, en su caso, de los linderos laterales.

2. La delimitación de estos ámbitos se establece gráficamente en cada APE, en el Plano de Ámbitos de Regulación. Para el replanteo de cada uno de ellos se utilizaran referencias geométricas respecto de la propia parcela y de la edificación principal existente en la misma y en las colindantes, las cuales prevalecerán sobre las medidas efectuadas sobre plano.

   En los casos en los que no se señala gráficamente esta delimitación, estos ámbitos se indican en las normas particulares para las obras de nueva edificación, en función de los retranqueos a linderos y a la alineación oficial.

Artículo 8.2.6 Edificación en ámbitos libres de parcela (N-2)

1. En el ámbito A2, libre interior se admite la construcción de cuerpos secundarios o auxiliares, salvo excepciones señaladas expresamente en las normas particulares del APE, sujetos a las condiciones de ocupación y edificación especificadas en cada APE.

   En este ámbito se admite la construcción de piscinas, siempre que su obra e instalaciones no rebasen en ningún punto quince (15) centímetros sobre la rasante del terreno, respeten una separación mínima a linderos desde el borde del vaso de un (1) metro en parcelas particulares.

2. En el ámbito A3, libre exterior no se permite ninguna construcción provisional o fija, salvo las marquesinas o cubrición ligera sobre la puerta de acceso y adosadas a la edificación principal, autorizadas en el APE.

Sección Segunda. Obras

Artículo 8.2.7 Obras admisibles en edificios protegidos (N-1)[818]

1. Obras en los edificios: Se admiten todas las definidas en estas Normas, sujetas a las siguientes limitaciones y siempre conforme al Catálogo de la Edificación (Modelos) del APE:

   a) No se podrá alterar la envolvente de la edificación principal o la señalada en el modelo, excepto en aquellos casos señalados en el Catálogo de la Edificación (Modelos) del APE.

   b) Se podrá incrementar la superficie edificada de la edificación principal mediante las siguientes obras:

      i) Acondicionamiento del espacio bajo cubierta, incluso con obras de reestructuración que posibiliten el aumento de altura libre interior en éste.

[818] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

ii) Construcción de una planta inferior a la baja sin que pueda rebasar los límites de posición ni ocupación establecidos para el ámbito A1 edificable salvo indicación en contra en el APE.

2. Obras de demolición: Se podrán ejecutar obras de demolición parcial, siempre que estén ligadas a alguna de las obras admisibles o se trate de partes o edificación añadida. La demolición total será admisible cuando se vincule a la obra de sustitución y reconstrucción, siempre que éstas estén admitidas.

3. Obras de nueva edificación:

a) Se admiten las obras denominadas de Modificación Controlada, que corresponde, por lo general, a las obras de ampliación, que son admisibles en edificios cuya modificación se regula gráficamente mediante modelos en el Catálogo de la Edificación (Modelos), y de acuerdo con las condiciones establecidas en el mismo.

b) Obras de sustitución, admitidas exclusivamente para edificios que tengan asignados un modelo con Modificación Controlada, y en otros casos establecidos en las normas particulares del APE, cuando se justifique técnicamente que el estado y las condiciones constructivas del edificio existente así lo aconsejen. En estos casos, la sustitución se vinculará obligatoriamente a la realización de obras de recuperación tipológica incluida, en su caso, la modificación controlada del modelo asignado.

c) Obras de ampliación, resultantes de las obras de Modificación Controlada sujetas a los parámetros y condiciones señaladas para el modelo y aquellas destinadas a la construcción de cuerpos secundarios o auxiliares en el Ámbito Libre Interior de las parcelas con sujeción a las condiciones establecidas en cada APE.

d) Obras de reconstrucción y recuperación tipológica, en edificios que se les haya asignado un modelo y tengan declaración de ruina, se produzca una demolición no autorizada o estén vinculadas a lo previsto en el punto b).

Artículo 8.2.8 Obras admisibles en edificios no protegidos (N-1)[819]

Se admiten todas las definidas en estas Normas, sujetas a las siguientes limitaciones:

1. No se podrá incrementar la superficie edificada.

2. No se admiten las obras de ampliación de la edificación en altura ni sobre los ámbitos libres de parcela.

3. Se admiten siempre las obras de recuperación tipológica ajustándose al modelo asignado o en el caso de que éste no se determine, a cualquier otro modelo de su misma tipología, existente en la Colonia. En estas obras, la recuperación podrá incorporar los incrementos de superficie autorizados y la Modificación Controlada, en su caso.

[819] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 8.2.9 Condiciones de las obras en los edificios (N-1)

En las intervenciones sobre los edificios se deberán cumplir, con independencia de las condiciones a aplicar en relación con el tipo de obra, las siguientes condiciones:

1. Se define como planta baja la inferior del edificio cuyo piso está por encima de la rasante del terreno en contacto con la fachada de acceso al edificio, sin superar la cota de ciento cincuenta (150) centímetros desde la misma hasta el pavimento acabado. Si se rebasa esa cota, el semisótano se considerará como planta sobre rasante a todos los efectos.

2. Plantas inferiores a la baja

   a) Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la fachada de acceso al edificio.

   b) Se entiende por semisótano la planta que tiene su piso y parte de su altura por debajo de la rasante del terreno en contacto con la fachada de acceso al edificio.

3. Cabrá eximir a los locales resultantes de obras en los edificios protegidos, de la condición de altura libre para el uso residencial en estas Normas.

4. Se autoriza la instalación de piezas habitables en plantas inferiores a la baja, siempre que la altura libre no sea inferior a dos con cincuenta (2,50) metros y se cumplan las condiciones de ventilación e iluminación natural; a tal efecto la superficie de los huecos no será inferior al diez por ciento (10%) de la superficie útil de las piezas, siendo admisible la construcción de tragaluces de patios ingleses, aunque estos últimos sólo podrán abrirse en ámbito A2 Libre interior y sin restar más del 25% de la superficie de éste.

5. En edificios protegidos, se autoriza el aprovechamiento del espacio existente bajo la cubierta para piezas habitables, siempre que, al menos, el cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil supere una altura libre de doscientos veinte (220) centímetros, salvo excepciones señaladas en el APE.

6. La imposibilidad de cumplimiento de las condiciones establecidas en los anteriores artículos de esta norma zonal, por las características y tipología del edificio, implicarán la inadecuación de la intervención debiendo estudiarse soluciones alternativas.

Artículo 8.2.10 Recuperación de ámbitos libres de parcela (N-1)

1. La ejecución de obras de Modificación Controlada, reconstrucción y recuperación tipológica, en todos los casos, y las de reestructuración total que se realicen conforme establece el art. 8.2.7, 3b, llevan implícita la eliminación y demolición de los cuerpos, volúmenes o elementos añadidos existentes sobre los ámbitos libres de parcela, a excepción de aquellos que cumplan con lo establecido en el APE para cuerpos secundarios en el Ámbito Libre Interior (A2).

2. Salvo indicación en contra en las Normas particulares del APE, las intervenciones en los edificios protegidos mediante ejecución de obras sin variar la envolvente, aun cuando impliquen incremento de la superficie edificada por utilización del bajo cubierta o construcción de la planta inferior a la baja, no obligan a la demolición de cuerpos, volúmenes o elementos añadidos.

3. Sobre los ámbitos libres de parcela señalados en el APE, no se permitirán más obras que las reguladas en el art. 8.2.6 y las plantaciones arbóreas y jardinería.

Artículo 8.2.11 Tramitación de licencias (N-2)

Las solicitudes de licencia de obras deberán ser informadas por la Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural (CIPHAN).

Documentación

Además de la documentación del estado actual y del proyecto que para cada tipo de obras señalen las presentes Normas y la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias, los proyectos técnicos incluirán las siguientes determinaciones:

1. En los proyectos de obras se aportará documentación incluyendo un estudio de integración ambiental que justifique el cumplimiento de los objetivos del APE.

2. Cuando las obras afecten a edificios protegidos, se incluirá memoria pormenorizada especificando en qué medida las obras afectan a sus características básicas y constructivas.

3. En cualquier obra o instalación que se realice en los diferentes ámbitos de parcela, se acompañará un plano de información donde figuren todos los árboles existentes con indicación de especie, porte y proyección, así como otras características que contribuyan a definir su estado actual, en base al cual se determinarán en el propio plano las especies a conservar, las talas parciales necesarias y las medidas para su protección durante las obras.

Sección Tercera. Condiciones de las obras de nueva edificación.

Artículo 8.2.12 Condiciones de la parcela (N-2)[820]

1. Tendrán la consideración de parcela mínima y máxima todas las parcelas que se señalan como propuestas en el plano de Delimitación, Alineaciones y Parcelación, de cada APE

2. En parcelas señaladas como admitidas es parcela mínima aquella cuya superficie y forma permiten desarrollar, en una sola planta, una vivienda con el programa mínimo establecido para el uso residencias en estas Normas, cumpliendo el resto de las determinaciones del APE; las parcelaciones admitidas no tienen carácter vinculante y su materialización está sujeta a la obtención de la licencia correspondiente

3. En las parcelas no protegidas y en parcelas catalogadas reguladas por el artículo 4.3.6, a efectos de agregación y segregación de parcelas, las APE establecen, en su caso, las condiciones particulares a que deben sujetarse.

4. La forma de las parcelas resultantes deberá permitir la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a la longitud señalada para el lindero frontal.

[820] Este artículo 8.2.12, ha sido modificado por la MPG 00/338 (aprobación definitiva 14.11.2013 BOCM 15.11.2013).

5. En parcelaciones de viviendas adosadas, agrupadas o en hilera, la proporción entre el fondo de la parcela y su frente no excederá de cinco a uno (5:1).

Artículo 8.2.13 Retranqueo y separación a linderos y edificación colindantes (N-2)

1. La separación a la alineación oficial y linderos se indica con carácter general mediante las dimensiones señaladas en las normas de cada APE o con carácter particular en el Plano de Ámbitos de Regulación del mismo.

2. Los espacios correspondientes al retranqueo y separación a linderos, quedan regulados por el artículo 6 asimilándose a todos los efectos como Ámbito Libre Exterior los que se refieren a la alineación exterior y linderos laterales y como Ámbito Libre Interior el que se refiere al lindero testero.

3. Salvo indicación en contra en las Normas del APE, cabrá adosarse a uno o ambos linderos laterales en los siguientes casos:

    a) Cuando la parcela tenga asignada la tipología pareada (a un lindero) o adosada (a ambos linderos).

    b) Cuando, con la asignación anterior, la edificación colindante esté construida sobre el lindero, debiendo mantener en tal caso el mismo retranqueo que aquélla; el adosamiento será sobre el lienzo medianero. En caso de adosarse a edificios incluidos en algún nivel de protección, se respetarán todas las alineaciones interiores de los mismos.

    c) Cuando se actúe conjuntamente en dos o varias parcelas colindantes, en soluciones de proyecto unitario.

    d) Cuando exista acuerdo entre propietarios de fincas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad en el que se contemplarán las condiciones específicas de adosamiento a que ambos se someten.

Artículo 8.2.14 Ocupación (N-1)

1. Coincide con la ocupada por la Edificación Principal y con el Ámbito A1 Edificado en parcelas protegidas. En las demás no podrá ocuparse una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable los coeficientes de ocupación, en función de la tipología asignada, que se señalan expresamente en las Normas de cada APE.

2. La superficie ocupable bajo rasante, queda regulada según las normas particulares de cada APE.

    En ningún caso podrán ser ocupados bajo rasante los espacios de retranqueo y separación a linderos establecidos o señalados gráficamente en los Planos de Ámbitos de Regulación.

Artículo 8.2.15 Condiciones de edificabilidad (N-1)

1. La edificabilidad de cada una de las parcelas será la que se deduzca del tipo o modelo de la edificación que se asigna a cada una de ellas en el APE de la Colonia, incluyendo los incrementos de superficie edificados que pudieran obtenerse en función de las obras permitidas.

2. En la estimación de la superficie edificada computarán todos los espacios de la edificación, con independencia de su destino, incluidas las plantas bajo cubierta y bajo rasante.

3. Cada APE, en función de los tipos y modelos de la edificación, de sus especiales características y de estar o no protegidos, establece las condiciones particulares de edificabilidad.

Artículo 8.2.16 Condiciones de volumen y forma (N-2)

1. Las APE definen en sus normas particulares las condiciones de volumen y forma de los edificios en función de los tipos y modelos asignados y particularmente en las condiciones señaladas en el Catálogo de la Edificación (Modelos).

2. La altura total de los edificios, expresada en número de plantas, por encima de rasante, no superará la señalada en los planos del APE. Dicha cifra expresa la limitación de alturas referida a plantas completas sobre rasante, sin incluir los sótanos o semisótanos, bajo cubiertas o torreones, en su caso.

3. La altura de pisos será igual o superior a doscientos ochenta (280) centímetros, salvo excepciones señaladas en las normas particulares del APE. Se exceptúan de esta condición, las obras que se realicen en interiores de edificios protegidos.

Artículo 8.2.17 Condiciones estéticas (N-2)

1. Las obras en los edificios, o de nueva edificación que se realicen en el ámbito de esta norma zonal, acreditarán su respeto a las características básicas de las edificaciones existentes, presentando a estos efectos el material gráfico que sea necesario.

2. En cada APE en el Catálogo de la Edificación (Modelos) se señalan pormenorizadamente para cada tipo o modelo de edificación las condiciones estéticas a que deben sujetarse, y con carácter general las normas particulares señalan las condiciones estéticas que afectan al volumen, tratamiento de fachadas, materiales, salientes y vuelos, cubiertas y huecos, incluso cerramientos de parcela y tratamiento de espacios libres.

Artículo 8.2.18 Dotación de aparcamiento (N-2)

Las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar incluidas en el ámbito de esta norma zonal, quedan exceptuadas del cumplimiento de la obligación de respetar la dotación de plazas de aparcamiento. No obstante, podrán resolver la dotación con aparcamiento descubierto en los Ámbitos Libre Exterior e Interior o con garaje edificado bajo la planta baja de la edificación principal, cuando ésta se admita; en tal caso, se autorizan pendientes de rampa de hasta el veinte (20%) por ciento, respetando íntegramente la superficie de aceras.

Sección Cuarta. Régimen de los usos

Artículo 8.2.19 Usos compatibles (N-2)

1. Uso cualificado: El uso cualificado de esta norma zonal es el Residencial, en su clase de vivienda en edificación unifamiliar y de vivienda en edificación colectiva cuando expresamente lo señale el APE para determinadas parcelas de su ámbito.

2. Dotaciones compatibles: Son compatibles los usos dotacionales existentes en edificios, siempre que tengan licencia de actividad y se señalen expresamente como tales en el Plano de Calificación y Regulación de Usos de las APE. Revertirán al uso residencial en caso de cese de la actividad o cambio de la misma.

   Se admitirán asimismo como dotaciones compatibles los equipamientos privados en aquellas tipologías recogidas en el art. 7.10.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General 1997 que estén ligadas a salud, bienestar social o usos educativos que cuenten con los permisos reglamentarios de las administraciones sectoriales competentes con las siguientes condiciones:[821]

   a) Se tratará de usos existentes implantados con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General 1997.

   b) Para su aprobación deberá tramitarse un Plan Especial para el Control Urbanístico Ambiental de Usos.

   c) Solo se admitirán en edificio exclusivo, sin posibilidad de compatibilización con ningún otro uso, incluido el característico del área.

   d) Revertirán al uso residencial en caso de cese de la actividad o cambio de la misma.

3. Compatibilidad y localización de otros usos: A los efectos de compatibilidad y localización referentes a otros usos no residenciales, se distinguen varias configuraciones que definen las distintas localizaciones y compatibilidad de los usos industrial, terciario y dotacional, en sus distintas clases.

   Las APE, en sus normas particulares y Planos de Calificación y Regulación de Usos asignan una configuración general de usos compatibles y su localización al conjunto de edificaciones de cada colonia; además, en el mismo se señalan expresamente aquellas cuya configuración de usos compatibles difiere respecto a la general de la Colonia.

[821] Párrafo añadido por la MPG 00/319 (aprobado definitivamente 27.08.2009 BOCM 10.09.2009).

CAPÍTULO 8.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3: VOLUMETRÍA ESPECÍFICA

Artículo 8.3.1 Definición general (N-1)

Corresponde a áreas de suelo urbano donde totalmente o en su mayor parte, se considera concluido el proceso de ocupación del espacio y, consecuentemente, en la misma medida se ha agotado el aprovechamiento urbanístico.

Se distinguen las siguientes situaciones:

1. Suelos urbanos regulados por la Norma Zonal 3, Mantenimiento de la Edificación, del Plan General de 8 de marzo de 1985, en las que se considera totalmente concluido el proceso de desarrollo urbanístico.

2. Suelos urbanos regulados por ordenaciones específicas del Plan General de 1985, coincidentes total o parcialmente con ámbitos de áreas de planeamiento diferenciado o con áreas remitidas a planeamiento ulterior de dicho Plan General, en los que se considera prácticamente agotado el proceso de desarrollo urbanístico, pudiendo no obstante, existir parcelas edificables susceptibles de ser objeto de obras de nueva planta o locales pendientes de primera ocupación.

3. Suelos urbanos interiores a la M-30 que en función de sus características se remiten a esta norma zonal.

Su tipología edificatoria se corresponde generalmente con la de edificación aislada o en bloques abiertos.[822]

Artículo 8.3.2 Ámbito y uso cualificado (N-1)

1. Comprende esta zona las áreas a ella adscritas en el Plano de Ordenación, donde aparecen grafiadas con el código 3.

2. Su uso cualificado es el residencial.

[822] Acuerdo de la CSPG nº 58, de 23.07.1998. Construcción de las casetas de portería en los espacios libres de las parcelas dentro de la Norma Zonal 3:

1º. Por similitud entre las tipologías edificatorias de la Norma Zonal 3 y la Norma Zonal 5, se permitirá la construcción de casetas de portería en los espacios libres de parcela de la Norma Zonal 3, con las dimensiones que se especifican en el artículo 8.5.6.-3, salvo en vivienda unifamiliar. No obstante, sí son admisibles en vivienda unifamiliar sometida a régimen especial.

2º. Con carácter general, dado que estas construcciones mejoran las condiciones de seguridad y funcionalidad de los edificios a los que sirven, serán admisibles en suelos regulados por Normas Zonales y ámbitos de Ordenanzas Particulares de planeamientos específicos o remitidos, siempre y cuando den servicio a tipologías edificatorias de edificación aislada o en bloques abiertos y respeten las condiciones establecidas en el artículo 8.5.6.3.

Artículo 8.3.3 Clasificaciones en grados (N-1)

A efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen dos grados que comprenden, cada uno de ellos, los suelos de las áreas señaladas en el Plano de Ordenación con los códigos 1º y 2º.

Sección Primera. Referida a Norma Zonal 3 Grado 1º

Artículo 8.3.4 Condiciones de parcelación (N-2)

Se admite la parcelación de parcelas calificadas como dotacionales de servicios colectivos en las condiciones establecidas en el arts. 7.9.6, 7.10.4 y 7.10.6.

Artículo 8.3.5 Obras admisibles (N-2)

Son admisibles en el ámbito de la zona los tipos de obras en las condiciones que a continuación se detallan:

1. Obras en los edificios: Todas las incluidas en el art. 1.4.8.

2. Obras de demolición: Las incluidas en el art. 1.4.9.

3. Obras de nueva edificación:

    a) Obras de sustitución: Se admite la obra de sustitución, cuando la nueva edificación se destine al uso cualificado establecido para esta norma zonal y a cualquiera de los usos compatibles admitidos en el nivel de aplicación.

    Cuando el uso existente coincida con el terciario de oficinas o terciario comercial y éstos se contemplen entre los compatibles sometidos al régimen de autorizable, dichos usos tendrán consideración de uso alternativo.

        i) Condiciones para la sustitución de edificios: La nueva edificación deberá inscribirse dentro de la envolvente exterior del edificio preexistente y respetará la superficie total edificada del mismo. Se podrá variar directamente la posición de la nueva edificación respetando los parámetros correspondientes establecidos por la Norma Zonal 5 grado 2º para edificación aislada y por la 8 grado 4º para la edificación en vivienda unifamiliar.

        No obstante podrá plantearse mediante Estudio de Detalle una nueva ordenación sujeta a las siguientes condiciones:

        - No sobrepasar la superficie total edificada preexistente.

        - En edificación aislada en bloques abiertos, se respetarán el resto de los parámetros de la Norma Zonal 5 grado 2º, pudiendo acogerse, en su caso, a la ocupación y altura de este grado.

        - En vivienda unifamiliar, se respetarán el resto de los parámetros que determine la Norma Zonal 8 grado 4º, pudiendo acogerse a la ocupación y altura de este grado, y asimismo a las condiciones especiales que para este

grado se especifican en el art. 8.8.15, siempre que el número de viviendas colectivas no supere el de viviendas unifamiliares existentes.

- En cualquier caso se tendrán en cuenta las características del entorno, tipologías edificatorias y demás circunstancias que lo caracterizan.

ii) Condiciones particulares para la sustitución de edificios industriales por edificaciones destinadas a uso residencial o dotacional de servicios colectivos: Como excepción a lo dispuesto en el apartado i) y mediante Estudio de Detalle podrá llevarse a cabo la sustitución de edificios industriales por nuevas edificaciones destinadas a uso residencial, o uso dotacional de servicios colectivos en las siguientes condiciones:

- Las parcela o parcelas estarán actualmente destinadas a uso industrial.
- La sustitución abarcará la totalidad de los edificios industriales existentes, en la parcela o conjunto continuo de parcelas.
- La edificabilidad será de uno con cuatro (1,4) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela edificable.
- El resto de condiciones de edificación se regirán por lo regulado en la Norma Zonal 5 grado 3º.
- La ordenación propuesta tendrá en cuenta las características tipológicas del entorno edificado.[823]

b) Obras de nueva planta:[824] Se admiten en parcelas existentes que, a la entrada en vigor del presente Plan General, se encuentren libres de edificación y constituyan fincas registrales independientes. La edificación será enteramente subterránea, los espacios

---

[823] Acuerdo de la CSPG nº 102, de 29.04.1999. Interpretación del artículo 8.3.5.3.a.ii) de las NNUU. Sustitución de edificios industriales por edificaciones destinadas a uso residencial dotacional de servicios colectivos.

1º En ámbitos regulados por la Norma Zonal 3.1 (Volumetría Específica) la sustitución de edificios industriales por edificaciones destinadas a uso residencial o dotacional de servicios colectivos requiere la erradicación de la actividad industrial existente en la totalidad de la parcela. La sustitución no implica necesariamente la exigencia del derribo de los edificios existentes, pudiendo mantenerse los contenedores siempre y cuando resulten conformes con la ordenación resultante del Estudio de Detalle correspondiente y se destinen a los usos cualificados, dotacionales o compatibles, excluido el uso industrial, ya que ello resultaría contradictorio con la finalidad y condiciones expresadas en el artículo 8.3.5.3 a) ii) de las NNUU y con el Estudio de Detalle formulado a estos efectos.

2º La implantación de usos compatibles en un edificio independiente dentro de la misma parcela no podrá suponer la pérdida de su carácter de usos supeditados respecto al uso residencial. En este sentido se deberán adoptar, en su caso, las cautelas registrales oportunas respecto a posibles parcelaciones futuras.

[824] 1) Anulado por Sentencia del TS, Sala Tercera de fecha 25 julio 2006.

2) Acuerdo de la CSPG nº 330 de fecha 28.01.2009 relativo a Alcance material de los efectos de la sentencia del TS de 25.07.2006, relativa al artículo 8.3.5.3 b) de las NNUU del Plan General:

"Admitir la implantación, como uso autorizable, del uso garaje-aparcamiento bajo rasante en parcelas existentes que a la entrada en vigor del actual Plan General se encuentren libres de edificación y constituyan fincas registrales independientes en el ámbito de la Norma Zonal 3 grado 1º, en situación enteramente subterránea, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.5.34 de las NNUU en relación con los artículos 6.4.3 y 6.5.3 de las mismas, en tanto en cuanto se apruebe definitivamente la correspondiente MPPG que establezca un régimen de condiciones particulares para las obras de nueva planta a realizar en esas parcelas ".

libres sobre rasante deberán ser arbolados y tratados como áreas estanciales, y las edificaciones estarán destinadas a:

i) Servicios infraestructurales

ii) Garajes-aparcamientos para vehículos: Sometidos a las condiciones reguladas en el Capítulo 7.5.[825]

Se admiten, asimismo, obras de nueva planta destinadas a usos dotacionales, en parcelas calificadas como tales, sometidas a las mismas condiciones que para las obras de ampliación de usos dotacionales se fijan en el art. 8.3.7, con una edificabilidad máxima de uno con cuatro (1,4) metros cuadrados por metro cuadrado.[826] [827]

c) Obras de ampliación: Además de las reguladas en los artículos siguientes, se admiten obras de ampliación en situación enteramente subterránea, siempre que se destinen a la mejora de las instalaciones o servicios de la edificación, o a garaje-aparcamiento en las condiciones reguladas en el Capítulo 7.5 y se resuelva la dotación de aparcamiento al servicio de los edificios situados en la parcela objeto de las obras de ampliación. Asimismo, se admiten obras de ampliación bajo cubierta destinadas a trasteros o zonas comunitarias, en vivienda colectiva, con las condiciones del art. 7.3.4 apartados d) y e).

Análogamente, los espacios libres podrán acondicionarse en superficie en los términos regulados en el art. 6.10.20.

Artículo 8.3.6 Condiciones de ampliación de los edificios exclusivos destinados a industria (N-2)

Se admite la intensificación del uso industrial en las condiciones que al efecto se regulan:

---

[825] Acuerdo de la CSPG nº 32, de 12.03.1998. Superficie de plazas de aparcamiento a los efectos de valoración obligatoria y mínima en las posibles enajenaciones de parcelas municipales:

Exclusivamente a efectos de valoraciones, se podrá considerar la cantidad de veinticinco metros cuadrados como superficie de referencia a efectos de implantación de plaza de aparcamiento convencional en un garaje-aparcamiento.

[826] Acuerdo de la CSPG nº 182, de 23.05.2001. Implantación del uso de garaje-aparcamiento privado enteramente subterráneo en edificio exclusivo en Norma Zonal 3 grado 1°:

1º. El artículo 8.3.5.3.b) de las NNUU del Plan General, establece de forma clara que las únicas obras de nueva planta permitidas en Norma Zonal 3 grado 1º, en parcelas vacantes a la entrada en vigor del mismo, son las destinadas a servicios infraestructurales y a garaje? aparcamiento para vehículos, siempre y cuando sean enteramente subterráneas, y las destinadas a usos dotacionales en parcelas calificadas como tales.

2º. En consecuencia, se considera que al ser el garaje? aparcamiento para vehículos, en obras de nueva planta, en edificación enteramente subterránea, un uso directamente admitido en Norma Zonal 3 grado 1 °, su implantación puede hacerse de forma directa, sin necesidad de someterlo a su previa aprobación mediante Plan Especial, siempre y cuando cumpla las condiciones establecidas en el Capítulo 7.5. de las NNUU para el uso de garaje-aparcamiento.

[827] 1) Las sentencias del TSJ de Madrid nº 442/2002, de 30 de julio (recurso 1212/1997) y 1662/2002, de 31 de diciembre (recurso 1213/1997) anularon el artículo 8.3.5.3.b) de las NNUU. La sentencia del TS de 25.07.2006 (recursos nº 1564/2003 y 3365/2003) confirmó ambas sentencias, que adquirieron así firmeza.

2) El Acuerdo de la CSPG nº 298, de 19.12.2006. Anulación del artículo 8.3.5.3. b) que regula las obras de nueva planta en el grado 1º de la NZ 3 (volumetría específica). Sentencia del TSJM. Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1, de 31.12.2002, confirmada en casación por Sentencia del TS de 25.07.2006:

"Dar cuenta del contenido, repercusión y alcance de dos sentencias firmes dictadas por el TSJM, por las que se anula el artículo 8.3.5.3. b) de las NNUU del PG-97, por la trascendencia que supone a la Norma Zonal 3."

1. En ampliaciones en altura, podrá aumentarse una planta sobre las actuales existentes, siempre que el edificio sea construcción aislada y la nueva planta a construir no tenga una superficie edificada superior al setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie edificada de la planta sobre la que se sitúa.[828]

2. Cabrá, asimismo, en construcciones aisladas cuyas plantas de piso ocupen superficies iguales o superiores al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la planta baja, la ampliación de las plantas de menor dimensión hasta que sus planos de fachada coincidan con los planos de fachada de la planta baja.

3. La ampliación deberá realizarse de modo que la distancia entre los planos de fachada de la edificación objeto de ampliación guarde, respecto de los planos de fachada de la edificación colindante, una distancia igual o superior a la establecida para tamaño de patios en el art. 6.7.15, apartado 2.

4. El límite máximo de edificabilidad resultante, edificación existente más ampliación, no superará los dos con cuatro (2,4) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela edificable.

5. No cabrán obras de ampliación en edificios ocupados por actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, ni de industrias que incumplan los niveles máximos de impacto sobre el entorno, salvo que la ampliación contemple la instalación de medidas correctoras.

Artículo 8.3.7 Condiciones de ampliación de edificios exclusivos existentes destinados a usos dotacionales (N-2)[829]

1. Se admite la ampliación de edificios de uso dotacional sujeta a las siguientes condiciones:

   a) El coeficiente de ocupación resultante no podrá superar dos tercios (2/3) de la superficie de parcela edificable.

   b) La altura máxima de la edificación no podrá rebasar cuatro (4) plantas ni mil quinientos (1.500) centímetros, medidos desde la cota de referencia de la planta baja.[830]

   c) La nueva edificación deberá guardar un retranqueo respecto al lindero frontal de la parcela igual o superior a cinco (5) metros, excepto si el edificio objeto de ampliación se encuentra situado en la alineación oficial o guarda un retranqueo inferior, en cuyo caso la ampliación podrá igualar su plano de fachada con el edificio existente.

---

[828] Cfr. artículo 39.8 Ley 9/2001, respecto a la altura máxima permitida.

[829] Acuerdo de la CSPG nº 112, de 24.11.1999. Interpretación del artículo 8.3.7. de las NNUU: condiciones de ampliación de edificios exclusivos destinados a usos dotacionales ubicados en Norma Zonal 3:

Las condiciones de ampliación señaladas en este artículo sólo serán de aplicación para aquellos edificios exclusivos existentes destinados a uso Dotacional independientemente de su calificación en el plano de ordenación. Sin embargo, sólo los edificios calificados de uso Dotacional en su clase de Equipamiento tendrán la posibilidad de ampliación de la edificabilidad hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento por encima de la existente, señalada en el apartado 1.i) del mismo artículo, sin perjuicio de la aplicación del resto de las condiciones establecidas al efecto en las NNUU del Plan General.

[830] Cfr. artículo 39.8 Ley 9/2001 respecto a la altura máxima.

d) La nueva edificación deberá separarse de los linderos de la parcela una distancia igual o superior a H:2, siendo H el valor de la altura de coronación correspondiente, con un mínimo de tres (3) metros.

e) La nueva edificación podrá adosarse a los linderos de las parcelas colindantes en las condiciones reguladas en el art. 6.3.13.

f) No podrán ser objeto de ampliación los edificios que incumplan las normas generales o particulares relativas a seguridad en los edificios, salvo que con las obras de ampliación se realicen las de aplicación de las medidas correctoras necesarias.

g) Estas ampliaciones deberán destinarse a iguales usos que los que se desarrollan en el edificio original o a usos compatibles admitidos para el uso dotacional considerado.

h) La edificabilidad total resultante no sobrepasará una edificabilidad neta de uno con seis (1,6) metros cuadrados por metro cuadrado sobre los primeros dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de parcela edificable y de uno con cuatro (1,4) metros cuadrados por metro cuadrado sobre la restante superficie de parcela edificable. Se exceptúan las parcelas con edificios catalogados en grado singular, que se regulan según los parámetros del art. 8.1.10 e) de las presentes Normas.

i) En cualquier caso los edificios existentes calificados de dotacional en su clase de equipamiento, podrán ampliar la edificabilidad hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento (20%) por encima de la existente, mediante la tramitación de Estudio de Detalle.[831]

2. Condiciones particulares para la ampliación de edificios dotacionales existentes destinados a servicios públicos de abastecimiento alimentario.

Se admite la ampliación de edificios destinados a servicios públicos de abastecimiento alimentario, en las condiciones específicas siguientes:

a) En edificios aislados, cabrá el aumento de una planta más, siempre que su superficie construida no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada de la planta que la soporta.

b) En edificios aislados, cuyas plantas de piso ocupen superficies iguales o superiores al cincuenta por ciento (50%) de la planta baja, cabrá la ampliación de aquéllas hasta que sus planos de fachada coincidan con los planos de fachada de la planta baja.

c) Las ampliaciones previstas en los dos puntos anteriores pueden ser acumulativas.

d) La ampliación deberá realizarse de modo que la distancia entre las nuevas fachadas resultantes de la ampliación guarden, respecto al lindero de la parcela colindante, una distancia igual o superior a la establecida para tamaño de patios en el art. 6.7.15, apartado 2.

e) No obstante, cabrá la ampliación de edificios adosados a parcelas colindantes, cumpliendo las condiciones de separación establecidas para patios y en todo caso la

[831] Cfr. artículo 53 Ley 9/2001 sobre el objeto y contenido de los Estudios de Detalle.

ampliación estará dentro del plano trazado a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales desde el borde superior del forjado de la última planta adosada existente.

f) No podrán ser objeto de ampliación los edificios que incumplan las normas generales o particulares en lo que atañe a accesos, condiciones de prevención de incendios, o niveles de impacto, salvo que la ampliación contemple las correspondientes medidas correctoras.

Artículo 8.3.8 Condiciones de ampliación de edificios exclusivos existentes destinados a vivienda unifamiliar (N-2)

Se admite la ampliación de edificios existentes destinados a vivienda unifamiliar en las siguientes condiciones:

1. Se admiten ampliaciones hasta una superficie edificada equivalente a siete (7) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados de parcela edificable y en todo caso hasta un veinticinco por ciento (25%) más de la superficie edificada total de la construcción existente objeto de la ampliación.

2. La ampliación podrá realizarse en espacio libre de parcela mediante cuerpos de edificación de una (1) planta y tres (3) metros de altura máxima de cornisa separándose una distancia mínima de tres (3) metros a linderos. Dichos cuerpos podrán adosarse a uno de los linderos en las condiciones reguladas en el art. 6.3.13. Asimismo podrán situarse en la alineación oficial si la línea de edificación de la ampliación tiene una longitud inferior a tres (3) metros, y no excede de un cincuenta por ciento (50%) de la longitud del frente de fachada de la parcela.

3. Podrá llevarse a cabo ampliación en altura sin mayor ocupación cumpliendo las siguientes condiciones:

   a) La ampliación no podrá rebasar en sus planos de fachada, la posición de los planos de fachada de la construcción preexistente, salvo en los casos de adosamiento a linderos, en las condiciones reguladas en el art. 6.3.13.

   b) La altura resultante de la edificación, una vez ampliada, no podrá superar tres (3) plantas ni diez metros con cincuenta centímetros (10,50) de altura de cornisa medida desde la cota de nivelación de la planta baja.

   c) Deberá respetarse una separación a linderos igual o superior a tres (3) metros, salvo en los casos de adosamiento.

   d) Asimismo se admite como ampliación el acondicionamiento de los espacios bajo cubierta.

Artículo 8.3.9 Condiciones de tramitación de licencias de obras de ampliación (N-2)

La Ordenanza de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, fijará las condiciones que debe reunir la documentación de obras de ampliación solicitadas al amparo del arts. 8.3.6, 8.3.7 y 8.3.8 de modo que quede garantizado que posibles ampliaciones futuras no superen las condiciones de incremento de edificación respecto a su estado actual establecidas en dichos artículos.

Sección Segunda. Referida a la Norma Zonal 3 Grado 2º

Artículo 8.3.10 Obras admisibles (N-2)[832]

a) Obras en los edificios: Se regulan por las condiciones del grado 1º de esta zona.

b) Obras de demolición: Se regulan por las condiciones del grado 1º de esta zona.

c) Obras de nueva edificación: Se regulan por las condiciones específicas del planeamiento inmediatamente anterior al presente Plan General, salvo las de sustitución que se regulan por las condiciones del grado 1º de esta norma zonal.[833]

Sección Tercera. Régimen de los usos en el Grado 1º

Artículo 8.3.11 Clasificación (N-2)

A los efectos de aplicación de las condiciones referentes a los usos compatibles y autorizables, se distinguen tres niveles, que comprenden, cada uno de ellos, los terrenos de la zona señalados en el Plano de Ordenación con los códigos a, b y c, respectivamente, sin perjuicio de las condiciones que resulten de aplicación contenidas en el Capítulo 10 del presente Título. Los suelos incluidos en el ámbito del APE 00.01, las APE de Colonias Históricas y de Cascos Periféricos, se regulan por el régimen de usos compatibles de dichos planes.

---

[832] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

[833] 1) Acuerdo de la CSPG nº 30, de 12.03.1998. Regulación de equipamientos en la Norma Zonal 3 grado 2º:

Las obras de nueva edificación en parcelas calificadas de equipamiento incluidas en Norma Zonal 3 grado 2º, a tenor de lo dispuesto en el apartado c) del artículo 8.3.10 de las NNUU, se regulan por las condiciones específicas del planeamiento inmediatamente anterior. En el caso de que no existan dichas determinaciones, dada su similitud con los supuestos contemplados en el punto 3. del artículo 7.10.6 de las NNUU, se regularán por las condiciones de la Norma Zonal 5 grado 3º.

2) Acuerdo de la CSPG nº 57, de 23.07.1998. Obras de ampliación para trasteros en la Norma Zonal 3, grado 2º:

1º. Interpretar el artículo 8.3.10.c) de las NNUU en el sentido de permitir las obras de ampliación en vivienda colectiva, en situación enteramente subterránea, destinadas a dotaciones al servicio del edificio, entre ellas las destinadas a trasteros, con las condiciones establecidas en el artículo 7.3.4.d) de las NNUU, dada la concordancia conceptual entre los dos grados de la Norma Zonal 3, y habida cuenta de que se trata de dotaciones al servicio del edificio.

3) Acuerdo de la CSPG nº 222, de 5.12.2002: Interpretación del articulo 8.3.10 de las NNUU: equipamientos ubicados en Norma Zonal 3.2.

1º. Con carácter general, a tenor de lo dispuesto en el apartado c) del artículo 8.3.10 de las NNUU del Plan General, las obras de nueva edificación en parcelas vacantes calificadas de equipamiento, ubicadas en Norma Zonal 3 grado 2º (Volumetría específica), se regulan por las condiciones específicas del planeamiento inmediatamente antecedente.

2º. No obstante, conforme determina el artículo 7.10.4 de las NNUU, dichas parcelas son susceptibles de admitir la implantación de categorías de equipamiento diferentes de las establecidas en el planeamiento inmediatamente antecedente.

Artículo 8.3.12 Sistema de usos compatibles (N-2)[834][835]

1. En el nivel a:

a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

b) USO COMPLEMENTARIO

i) Industrial

En situación de planta inferior a la baja y baja.

ii) Terciario

Oficinas, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Comercial[836] en categoría de pequeño y mediano comercio, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Recreativo, en categorías i) y ii), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera. En categoría iii), en planta inferior a la baja y baja.

Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Hospedaje, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

---

[834] Acuerdo de la CSPG nº 313, de 18.02.2008. Tipología que corresponde a las superficies establecidas, sin mayor especificación, en la regulación del uso terciario comercial en Nz. 3.1 artículo 8.3.12:

"En el supuesto planteado relativo a la regulación del uso terciario comercial en Nz 3.1 a través de los usos compatibles, definidos en el artículo 8.3.12 se debe entender que la superficie comercial alimentaria debe considerarse superficie de venta, por asimilación de la superficie regulada con la prevista en el artículo 7.6.1.2 b). En cuanto a la superficie destinada en el mismo artículo 8.3.12 a comercio no alimentario se entenderá asimismo como superficie de venta, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de un posible encuadre en la categoría de gran superficie comercial, según lo dispuesto en el artículo 7.6.7.3 y la normativa sectorial".

[835] Acuerdo de la CSPG nº 335, de 8.04.2010, relativo a la implantación de usos complementarios en edificaciones existentes reguladas por la Norma Zonal 3 grado 1 (volumetría específica)

"1.El Plan General establece en su artículo 7.2.8.2. b) de las NNUU una limitación de la superficie edificada destinable a usos complementarios del 50% de la superficie edificada total del edificio, si bien contempla una excepción en su apartado i) para aquellas normas zonales y ordenanzas que regulan las condiciones de edificación por parámetros formales que permite superar este porcentaje en plantas baja y primera.

Esta regulación fue objeto de interpretación en el Acuerdo 213, en referencia a su aplicación en la Norma Zonal 4.

2. La Norma Zonal 3.1º, al recoger la configuración edificatoria existente como ordenación volumétrica específica, es una norma que utiliza parámetros formales para los casos de sustitución o reestructuración dentro de la envolvente actual.

3. En consecuencia, en la implantación de usos complementarios en edificios existentes regulados por la Norma Zonal 3.1º, incluso en el caso de ser reestructurados o sustituidos manteniéndose dentro de la actual envolvente exterior, se permite agotar la superficie edificada en plantas baja y primera con destino a dichos usos, aunque ello suponga la superación del porcentaje máximo del cincuenta por ciento (50%) en relación con la superficie edificada total, establecido con carácter general en el referido artículo 7.2.8.2. b) de las NNUU, pudiendo llegar a alcanzar, en su caso, la condición de edificio exclusivo".

[836] Este artículo 8.3.12 apartado 1. b) ii), ha sido modificado por la MPG 00/334 (aprobación definitiva 19.01.2012 BOCM 02.02.2012 / 28.07.2012).

iii) Dotacional

En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

c) USO ALTERNATIVO

i) Terciario

Oficinas, en edificio exclusivo, exterior al perímetro de la M-30.

Hospedaje, en edificio exclusivo.

ii) Dotacional

En edificio exclusivo.

2. En el nivel b:

a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

b) USO COMPLEMENTARIO

i) Industrial

En situación de planta inferior a la baja y baja.

ii) Terciario

Oficinas, recreativo, otros servicios terciarios y hospedaje en las condiciones reguladas para el nivel a), y además oficinas, hospedaje y otros servicios terciarios en plantas de pisos siempre que dispongan de acceso independiente.

Comercial[837] en categoría de pequeño y mediano comercio, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

iii) Dotacional

En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

c) USO ALTERNATIVO

i) Terciario

Hospedaje, en edificio exclusivo.

ii) Dotacional

En edificio exclusivo.

3. En el nivel c:

a) USO ASOCIADO

[837] Este artículo 8.3.12 apartado 2. b) ii), ha sido modificado por la MPG 00/334 (aprobación definitiva 19.01.2012 BOCM 02.02.2012 / 28.07.2012).

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

b) USO COMPLEMENTARIO

i) Industrial, terciario y dotacional

En[838] las mismas condiciones reguladas para el nivel b) y sin límite de superficie para el comercio preexistente

c) USO ALTERNATIVO

i) Terciario

Oficinas y hospedaje, en edificio exclusivo.

ii) Dotacional

En edificio exclusivo.

Artículo 8.3.13 Sistema de usos autorizables (N-2)

1. En el nivel a:

a) Terciario

Oficinas, en edificio exclusivo, interior al perímetro de la M-30.

Recreativo y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

2. En el nivel b:

a) Terciario

Comercial[839] en categoría de pequeño y mediano comercio, oficinas, recreativo y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

3. En el nivel c:

a) Terciario

Comercial[840] en categoría de pequeño y mediano comercio, recreativo y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo

[838] Este artículo 8.3.12 apartado 3. b) i), ha sido modificado por la MPG 00/334 (aprobación definitiva 19.01.2012 BOCM 02.02.2012 / 28.07.2012).

[839] Este artículo 8.3.13 apartado 2. a), ha sido modificado por la MPG 00/334 (aprobación definitiva 19.01.2012 BOCM 02.02.2012 / 28.07.2012).

[840] Este artículo 8.3.13 apartado 3. a), ha sido modificado por la MPG 00/334 (aprobación definitiva 19.01.2012 BOCM 02.02.2012 / 28.07.2012).

Sección Cuarta. Régimen de los usos en el Grado 2º

Artículo 8.3.14 Sistema de usos compatibles y autorizables (N-2)[841]

1. La primera implantación de usos en locales existentes a la entrada en vigor del presente Plan General, o en los resultantes de obras de nueva planta, se regularán por el régimen de usos del planeamiento inmediatamente anterior al presente Plan General. Las parcelas calificadas como dotacionales de servicios colectivos se regulan por las condiciones establecidas en los Capítulos 7.7 al 7.12. Los futuros cambios de uso pasarán a regularse por las condiciones del grado 1º en el nivel b.[842]

2. En obras de ampliación y sustitución, los usos se regularán por el régimen de usos establecido en el grado 1ºb.

[841] Acuerdo de la CSPG nº 340 de fecha 12.11.2011, relativo a la implantación de usos complementarios en edificios existentes, susceptible de alcanzar la condición de edificio exclusivo:

"La implantación de usos complementarios en un edificio existente, regulado por norma zonal 3, grado 2º, podrá agotar la superficie edificada en planta baja y primera con destino a ellos, aunque ésta supere el límite del 50% de la superficie edificable establecido en el artículo 7.2.8.2.b) de las Normas Urbanísticas, pudiendo alcanzar en su caso, la condición de edificio exclusivo."

[842] Acuerdo de la CSPG nº 20, de 12.02.1998. Avenida de la Albufera nº 153: aclaración sobre el régimen de usos del edificio que dispone de licencia otorgada en base a planeamiento anterior y está calificado en el Plan vigente con Norma Zonal 3 grado 2º e incluido en eje terciario:

1º.- El régimen de compatibilidad de usos del eje terciario de la Avenida de la Albufera prevalece sobre el de la Norma Zonal 3 Grado 2º en cuyo ámbito se ubica el edificio sito en el número 153 de la citada vía pública. En consecuencia, sería posible la implantación de un bar restaurante en las plantas baja y primera de dicho inmueble, que está afectado por el régimen de edificio exclusivo destinado a servicios terciarios.

2º.- Con carácter general, la primera implantación de usos en el ámbito de la Norma Zonal 3 Grado 2º, en locales existentes a la entrada en vigor del Plan General, podrá regularse por el régimen de usos del planeamiento inmediatamente anterior o por el establecido en la Norma Zonal 3 Grado 1º Nivel b) del vigente.

CAPÍTULO 8.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4: EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA

Artículo 8.4.1 Ámbito y características (N-1)

1. Opera sobre las áreas grafiadas en el Plano de Ordenación con el código 4.

2. Responde a la tipología edificatoria en manzana cerrada o entre medianeras.

3. Su uso cualificado es el residencial.

Sección Primera. Obras

Artículo 8.4.2 Obras admisibles (N-2)

1. Son obras admisibles todas las reguladas en los arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10.

2. Los edificios existentes de uso exclusivo industrial podrán aumentar su superficie edificada mediante obras de reestructuración o ampliación, con sujeción a la siguiente regulación:

    a) Ampliación sobre espacio libre de parcela: Cumpliendo las condiciones de separación a linderos establecidas en el art. 8.4.5, así como las condiciones que fija la Ordenanza de Prevención de Incendios.

    b) Por ampliación en altura: Sin rebasar las alturas admisibles en función del ancho de calle.

    c) Las obras de ampliación cumplirán las condiciones de obras de nueva planta fijadas en el art. 8.4.15 para el uso autorizable industrial.

    d) No podrán realizarse ampliaciones de edificios que alberguen actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, o que incumplan los niveles de impacto, salvo que se contemple la adopción de las medidas correctoras correspondientes.

    e) En ningún caso, la edificabilidad total resultante podrá rebasar los dos con cuatro (2,4) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela edificable.

Sección Segunda. Condiciones de las obras de nueva edificación

Artículo 8.4.3 Parcela mínima (N-2)

1. Se entiende por parcela mínima aquella que es capaz de acoger, cumpliendo las restantes condiciones particulares, una vivienda que cumpla con la superficie establecida para vivienda mínima en el art. 7.3.4 apartado 1.

2. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 8.4.4 Condiciones de la parcela (N-2)

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie de parcela será igual o superior a noventa (90) metros cuadrados.

b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o mayor a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

Artículo 8.4.5 Separación a los linderos (N-2)

1. Si las características de la edificación colindante lo hiciera 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.

   En parcelas calificadas como uso dotacional y en caso de que su funcionalidad lo justifique, cabrá separarse de los linderos laterales en las mismas condiciones que en el párrafo anterior.

   Las medianeras que quedaran al descubierto serán tratadas como fachadas, por el propietario de la nueva edificación.[843]

2. 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,

---

[843] Acuerdo de la CSPG nº 150, de 1.06.2000. Condición de separación a linderos en Norma Zonal 1:

La Norma Zonal I contempla una tipología edificatoria -entre medianerías- análoga a la Norma Zonal 4, por lo que en aquellos casos en que se den las circunstancias contempladas en el artículo 8.4.5.1 se aplicará por analogía lo dispuesto en el mismo, al no contemplarse en la Norma 1 la regulación expresa de este supuesto. (Véase también la aclaración a este acuerdo en nota al artículo 8.4. 5.).

Este Acuerdo fue objeto de aclaración por otro de Acuerdo de la CSPG nº 197, de 25.10.2001. Aclaración del acuerdo adoptado con fecha de 1.06.2000 relativo a la condición de separación a linderos:

1º El artículo 8.4.5 de las vigentes NNUU establecen lo siguiente: “si las características de la edificación colindante lo hiciera necesario, se admite la separación a los linderos laterales con un ancho mínimo de 3 metros. En caso de recaer huecos de ventilación, el nacho 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”.

2º Entendiendo que los huecos de ventilación pueden estar situados tanto en el edificio proyectado como en la edificación colindante preexistente, siempre que dichos huecos estuvieran amparados por licencia, en ambos casos ha de quedar configurado un espacio no edificado, que reúna las condiciones de patio de parcela cerrado delimitado por las fachadas donde se localizan los huecos de los edificios, tanto del colindante como del que es objeto de nueva licencia, no siendo necesario establecer la mancomunidad del patio.

3º A los efectos de que los expedientes de licencias contemplen lo señalado en los puntos anteriores se deberá aportar documentación gráfica suficiente que refleje la situación de los inmuebles colindantes al solar objeto de licencia. Si por razón de las circunstancias de las edificaciones preexistentes se hiciese difícil la materialización de las condiciones de la nueva edificación se podrá resolver mediante la figurar de planeamiento o de gestión oportuna.

efectuándose dicha medición de la misma forma que para patios determina el art. 6.7.14, con un mínimo de tres (3) metros.[844]

3. En parcelas de esquina, entre el fondo de edificación y el lindero correspondiente, se actuará como en el apartado anterior.

4. No son de aplicación las condiciones establecidas en los apartados 2 y 3 en parcelas con fondos menores o iguales a doce (12) metros, cuando resuelvan su organización interior sin que existan piezas que recaigan a las fachadas posteriores.

5. Cuando la parcela colinde en su lindero lateral con una parcela correspondiente a tipología edificatoria distinta a edificación en manzana cerrada, deberá separarse un mínimo de tres (3) metros de dicho lindero o someterse a las condiciones que determinan los apartados 2, 3 y 4 del art. 6.3.13.[845]

Artículo 8.4.6 Posición respecto a la alineación oficial (N-2)

1. El edificio situará una de sus fachadas exteriores sobre y a lo largo de la alineación oficial en toda su altura, salvo lo dispuesto en los puntos siguientes en los que se podrá separar paralelamente:

    a) En actuaciones por manzana completa.

    b) En actuaciones sobre frente de manzana completo, en toda su altura y longitud:

        i) La fachada exterior recayente a la alineación oficial a partir de la planta primera, admitiéndose en planta baja la construcción de los soportales contemplados en el art. 6.10.7.

        ii) Con un desplazamiento mínimo de tres (3) metros. En este caso el fondo máximo edificable se tomará desde la fachada retranqueada, siendo susceptible de ocupar el espacio interior comprendido entre dicho fondo y las bisectrices de los ángulos formados en los puntos de intersección de los linderos laterales y una línea paralela a la alineación oficial trazada a doce (12) metros, respetándose en la

---

[844] Acuerdo de la CSPG nº 310, de 18.02.2008. Condiciones de posición respecto al lindero testero para el desarrollo de una nueva edificación en una parcela, con fondo menor o igual a doce (12) metros, regulada por la Nz 4 (Edificación en manzana cerrada), colindante con la Colonia Histórica "Cruz del Rayo" APE 05.15 en dicho lindero testero (calle Francisco Campos, 24, 26 y 28):

1. Iniciar los trabajos que permitan evaluar pormenorizadamente la conveniencia de extender, mediante el adecuado procedimiento, la aplicación del apartado 5 del artículo 8.4.5 (separación a linderos) a los linderos testeros de parcelas con fondo menor o igual a doce (12) metros, cuando concurran en los mismos las circunstancias que contempla dicho apartado 5.

2. Las condiciones de adosamiento de una nueva edificación a cualquiera de los linderos de una parcela que disponga de algún tipo de protección deberán someterse a la aprobación de la CIPHAN".

[845] Acuerdo de la CSPG nº 283, de 1.03.2006. (Este acuerdo complementa al nº 150, adoptado en la Sesión 23 de 1.06.2000, véase la nota anterior). Separación de la edificación con relación a un lindero lateral, en una parcela regulada por la NZ 1.6º colindante con el APE 04.02 Colonia Fuente del Berro y Fomento-Iturbe (c/ Eduardo Aunós 11):

"La Norma Zonal 1 contempla una tipología edificatoria –entre medianerías- análoga a la Norma Zonal 4, por lo que en aquellos casos en que se den las circunstancias contempladas en el artículo 8.4.5.5 en relación con lo dispuesto en el artículo 6.3.13 de las NNUU, se aplicará por analogía lo dispuesto en el mismo, al no contemplarse en la Norma Zonal 1 la regulación expresa de este supuesto".

separación a linderos laterales y testero las mismas condiciones que para este último determina el art. 8.4.5-2.

El espacio libre resultante del retranqueo deberá ajardinarse, no admitiéndose los aparcamientos en superficie ni superarse en ninguno de sus puntos la cota de nivel de la rasante en la acera.

c) Áticos y patios abiertos a fachada, estos últimos por encima de la planta primera, en el supuesto b)i).

d) En parcelas de esquina, mediante chaflanes dispuestos perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones oficiales, con un frente de cuatro (4) metros.

2. En el caso de que por el resultado de aplicar las condiciones descritas en el punto anterior, quedaran medianeras al descubierto, corresponderá al propietario que lleva a efecto la actuación, tratar dichas medianeras como fachadas.

3. En ningún caso se entenderá incrementada la altura de la edificación como consecuencia de la separación autorizada.

Artículo 8.4.7 Fondo edificable (N-2)

1. Se establece un fondo máximo edificable de doce (12) metros.

2. Este valor sólo podrá superarse, respetando siempre la distancia al lindero testero, en los siguientes casos:

a) Por los salientes determinados en el art. 6.6.19, apartado 1.

b) En el caso de terrazas, el saliente será inferior o igual a un (1) metro, y para miradores el fijado en función del ancho de calle según el art. 8.4.13, apartado 1.

La medición de la distancia al testero se tomará desde el límite del saliente.

c) Por cuerpos de edificación salientes en interior de parcela, que cumplan las condiciones que a continuación se enumeran:

i) Ancho máximo diez (10) metros.

ii) La separación entre los cuerpos de edificación será igual o superior a los dos tercios (2/3) del de mayor saliente con un mínimo de tres (3) metros.

iii) La separación a cualquier lindero lateral y al testero será igual a las determinadas en el art. 8.4.5 apartados 1 y 2 respectivamente.

iv) Cuando se trate de cuerpos salientes a los lados de un ángulo interior de un espacio libre, la separación entre los vértices opuestos más próximos será superior a su saliente, o al mayor de los salientes si son diferentes y como mínimo de tres (3) metros. El espacio formado por los cuerpos salientes y los fondos edificados permitirá inscribir un círculo cuyo diámetro cumpla con las condiciones que para separación a linderos laterales se fija en el art. 8.4.5, apartado 1.

v) Queda expresamente prohibido cualquier tipo de vuelos en los cuerpos salientes.

d) En planta baja, para el uso complementario industrial, con las condiciones que se señalan en el art. 8.4.15, respetando en cualquier caso la separación al lindero testero, excepto en parcelas con fondo inferior o igual a dieciocho (18) metros en los que no se exige esta separación.

3. La nueva edificación no podrá rebasar en los linderos medianeros el fondo edificable máximo de doce (12) metros, salvo en el caso previsto en el punto d) del apartado anterior. Si, al amparo de los restantes supuestos contemplados en el apartado 2, la edificación alcanzara una mayor profundidad, deberá hacerlo dentro del espacio comprendido entre la bisectriz del ángulo formado por los linderos laterales y la línea de fondo máximo edificable.

Artículo 8.4.8 Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación (N-2)

1. En plantas sobre rasante la ocupación es la resultante de aplicar las condiciones fijadas en los arts. 8.4.5, 8.4.6. y 8.4.7.

2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

3. En parcelas con frentes a calles opuestas, la distancia entre los planos de fachadas exteriores opuestas a las situadas en las alineaciones oficiales de cada vía, será en todos los puntos igual o superior a dos tercios (2/3) del promedio de las alturas de coronación, medidas desde el nivel correspondiente al punto medio del segmento que une los puntos medios de las alineaciones exteriores de los frentes de la parcela.

   La condición anterior no será de aplicación en el supuesto de que la distancia existente entre los puntos medios de los frentes de parcela en las alineaciones oficiales, sea inferior o igual a veinticuatro (24) metros, o bien, inferior o igual a diecisiete (17) metros más dos tercios (2/3) (17+2H:3)[846] de la mayor altura de cornisa y que resulte admisible en aplicación del art. 8.4.10. A efectos de aplicación de este apartado y del art. 8.4.9, se entiende por calles opuestas aquellas cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a noventa (90) grados sexagesimales.[847]

Artículo 8.4.9 Condiciones de edificabilidad (N-1)

1. La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura en número de plantas que le corresponda en función del ancho de calle, según el art. 8.4.10., por la superficie de parcela edificable comprendida dentro del polígono definido por la alineación oficial, los linderos laterales y una línea paralela a dicha alineación trazada a doce (12) metros de distancia, medidos perpendicularmente en todos sus puntos.

2. Si la parcela tiene alineaciones oficiales a calles opuestas, su edificabilidad será el resultado de realizar la operación indicada en el apartado anterior, respecto a ambas alineaciones. Cuando por las condiciones de forma de la parcela se superpongan ambas poligonales, se computará

---

[846] Errata en el texto original. Donde dice: "…(17) metros más dos tercios (2/3) (14+2H:3)", Debe decir: "…(17) metros más dos tercios (2/3) (17+2H:3)".

[847] Acuerdo de la CSPG nº 10, de 11.12.1997. Discordancia en el texto del artículo 8.4.8 apartado 3 de las NNUU al aparecer el número 14 de la fórmula abreviada entre paréntesis, mientras que en la redacción extensa aparece tanto en letra como en cifra el número 17.

La discordancia existente en el párrafo 2º, apartado 3, del artículo 8.4.8 de las NNUU, entre los números 17 y 14 se resuelve a favor del número 17 al figurara éste escrito en letra y cifra.

una única vez el espacio común. Si a las calles opuestas corresponden distinto número de plantas, el cálculo de la superficie edificable se hará aplicando a cada alineación el número de plantas correspondiente, considerando, caso de que se superpongan ambas poligonales, la media del número de plantas para el espacio común.

3. En parcelas de esquina se tomará a efectos del cálculo de la superficie edificable, la comprendida en el polígono definido por las alineaciones oficiales, las paralelas a las mismas trazadas a doce (12) metros de distancia de aquéllas, y los linderos laterales. Si corresponden alturas distintas a las calles que limitan la parcela, se trazará una línea de unión entre la esquina o el punto medio del chaflán configurado en la alineación oficial, si lo hubiese y la línea de intersección de los fondos edificables, multiplicándose cada una de las dos superficies parciales obtenidas por el número de plantas que le corresponda.

Artículo 8.4.10 Altura de la edificación (N-2)

La altura de la edificación en plantas y en metros a la cornisa se fija en función del ancho de calle, con arreglo al siguiente cuadro de relación:

Ancho de calle (metros)	Nº de plantas	Altura de cornisa (metros)
Menos de 12	3	11,50
De 12 a menos de 18s	4	15,00
De 18 a menos de 24	5	18,50
De 24 en adelante	6	21,50

1. En parcelas con frentes a calles opuestas de distinto ancho podrá mantenerse la altura correspondiente a cada calle, hasta la línea media de la parcela.

2. Para agotar la edificabilidad máxima permitida, podrá optarse por alguna o por la combinación de las siguientes posibilidades:

    a) Mediante cuerpos de edificación salientes en interior de parcela realizados de acuerdo con el art. 8.4.7, 2-c.

    b) Mediante la construcción de ático y/o torreones sujetos a las siguientes condiciones:

        i) La fachada exterior del ático se situará respecto al plano general de fachada exterior recayente a la alineación oficial, a una distancia igual o superior a tres (3) metros.

        ii) La altura de piso del ático no superará los tres (3) metros.

        iii) Los torreones tendrán un frente máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros, debiendo quedar separados entre sí una distancia en todos sus puntos superior a tres (3) metros. La suma total de la longitud de fachada de los torreones, será inferior a un cuarto (1/4) de la longitud total de la fachada del edificio sobre la que se sitúen.

c) En parcelas de esquina a calles de distinto ancho, manteniendo la mayor altura, que podrá doblar en la fachada correspondiente a la calle de menor ancho hasta la perpendicular a su alineación oficial trazada en el punto de intersección de dicha alineación y la prolongación del fondo máximo edificable de la calle de mayor ancho, más la construcción de ático y/o torreones situados sobre la última planta de la calle de menor ancho. En el caso de que aún quedara remanente de edificabilidad, podrá agotarse mediante la construcción de ático y/o torreones sobre la última planta de la calle de mayor ancho.

d) Las medianeras que quedasen al descubierto, deberán ser tratadas como fachadas, por el propietario de la nueva edificación.

Artículo 8.4.11 Altura de pisos (N-2)

La altura mínima de pisos será de:

a) Planta baja: Trescientos diez (310) centímetros.

b) Plantas de piso: Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros.

Artículo 8.4.12 Condiciones higiénicas (N-2)

Se admiten los patios de parcela. Asimismo, podrán realizarse patios ingleses dentro de la separación a la alineación oficial si el edificio no se sitúa en la línea de calle, o en fachada no visible desde la vía pública.

Artículo 8.4.13 Salientes y vuelos en fachadas recayentes a la alineación oficial (N-2)

1. En la fachada recayente a la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el art. 6.6.19, limitados sus salientes en función del ancho de la calle medido según el art. 6.6.8 apartado 3, respetando las medidas del cuadro siguiente. No se considerará incrementado el ancho de calle respecto a la alineación oficial, en el supuesto de existir separación respecto a la misma:

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Menos de 6	0,00
De 6 a menos de 9	0,45
De 9 en adelante	0,75

En calles de ancho igual o superior a veinticuatro (24) metros, podrán admitirse cuerpos volados cerrados, con un saliente máximo de uno con veinte (1,20) metros. Su longitud, en cada una de las plantas no sobrepasará el veinticinco por ciento (25%) la longitud de la alineación oficial, y dicha longitud deberá tenerse en cuenta en el cómputo general de los salientes y vuelos, así como en el veinticinco por ciento (25%) que como límite se señala para miradores/galerías.

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cuarenta (340) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación

oficial. En las restantes fachadas se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

2. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada, no rebasará:

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Menos de 9	0,50
De 9 en adelante	0,75

Artículo 8.4.14 Condiciones de estética (N-2)

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño, son libres en el ámbito de esta zona.

Sección Tercera. Régimen de los usos

Artículo 8.4.15 Usos compatibles (N-2)

a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

b) USO COMPLEMENTARIO

i) Industrial

En situación de planta inferior a la baja y baja. En planta baja se admite un cuerpo de edificación de una sola planta hasta dieciocho (18) metros de fondo, dedicado a una actividad industrial, con una altura total de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros. La superficie correspondiente al mayor fondo a partir de los doce (12) metros de fondo máximo edificable, no computará a efectos de edificabilidad.

El cuerpo de edificación de planta baja deberá estar integrado en un local con frente en contacto con la vía pública en línea igual o mayor a tres (3) metros, constituyendo una única unidad registral.

ii) Terciario

Oficinas, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Comercial, categoría de mediano comercio, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Recreativo, en categoría ii), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera y en categoría i), en situación de planta inferior a la baja y baja.

Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Hospedaje, en cualquier situación.

iii) Dotacional

En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

c) USO ALTERNATIVO

i) Terciario

Hospedaje, en edificio exclusivo.

ii) Dotacional

En edificio exclusivo.

Artículo 8.4.16 Usos autorizables (N-2)

a) Industrial

En edificio exclusivo sujeto a las siguientes condiciones:

i) Edificabilidad obtenida de acuerdo con el art. 8.4.9, incrementada con la superficie de una banda situada a partir de los doce (12) metros de fondo máximo edificable y seis (6) metros de anchura, por una sola planta.

ii) Ocupación bajo rasante, cien por cien (100%) de la parcela edificable. Sobre rasante, fondo máximo edificable doce (12) metros, pudiendo rebasarse este fondo con un cuerpo de edificación de una sola planta con una altura máxima de cornisa de seis (6) metros y altura total de ocho (8) metros.

iii) Separación a linderos:

- Alineación oficial: De acuerdo con el art. 8.4.6.
- Laterales: De acuerdo con el art. 8.4.5.

  El cuerpo posterior de edificación guardará una separación superior a tres (3) metros, pudiendo, si el edificio colindante es industrial, adosarse en las condiciones determinadas en el art. 6.3.13.
- Testero: El cuerpo posterior de edificación se separará del lindero testero una distancia mínima en todos sus puntos de cinco (5) metros.

iv) El número de plantas se regirá por el art. 8.4.10.

b) Terciario

Oficinas, recreativo y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

CAPÍTULO 8.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5: EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABIERTOS

Artículo 8.5.1 Ámbito y características (N-1)

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Ordenación, con el código 5.

2. La tipología edificatoria es de edificación aislada en bloques abiertos, con o sin patios de parcela cerrados o abiertos.

3. Su uso cualificado es el residencial.

Sección Primera. Obras

Artículo 8.5.2 Obras admisibles (N-2)

Son admisibles todas las obras contempladas en los arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10.

Sección Segunda. Condiciones de la nueva edificación

Artículo 8.5.3 Clasificación en grados (N-1)

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen tres (3) grados que comprenden cada uno de ellos, los terrenos de la zona señalados en el Plano de Ordenación con los códigos 1º, 2º y 3º respectivamente.

Artículo 8.5.4 Parcela mínima (N-2)

1. No se establece superficie mínima para las parcelas existentes, pudiendo construirse cualquier parcela cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

Artículo 8.5.5 Condiciones de la parcela (N-2)

A efecto de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, se establecen como condiciones de las parcelas, destinadas a usos distintos del dotacional o infraestructural, las siguientes:

a) Grado 1º: Superficie mínima, mil (1.000) metros cuadrados.

b) Grados 2º y 3º: Superficie mínima, quinientos (500) metros cuadrados.

c) Condiciones de forma: La forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diámetro superior a veinte (20) metros en el grado 1º y de quince (15) metros en los grados 2º y 3º. En los tres grados el frente mínimo será de diez (10) metros.

Se exceptúan las parcelas que se destinen a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 8.5.6 Posición de la edificación (N-2)

1. Las nuevas edificaciones guardarán las separaciones, medidas en proyección horizontal a partir de las fachadas, que se regulan en los apartados que siguen.

2. La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de la planta baja. Cuando la edificación tenga cuerpos de distinta altura de coronación, se tomará como valor de la altura, el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero, viario o espacio público al que hace frente la parcela.

3. La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela. En el caso de la existencia de una zona verde de acompañamiento de viario interpuesta entre la parcela edificable y la correspondiente vía, la separación se medirá al eje del conjunto de ambas.

   En los espacios libres además de las instalaciones reguladas en el art. 6.10.20, podrán realizarse construcciones destinadas a portería con dimensiones máximas en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación.[848]

4. Posición respecto a las parcelas colindantes:

   a) La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente, con mínimo de cinco (5) metros.

   b) La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones generales reguladas en el art. 6.3.13.

5. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

   a) Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con mínimo de seis (6) metros.

   b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (H:3) con mínimo de cuatro (4) metros, en los siguientes casos:

      i) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

---

[848] Acuerdo de la CSPG nº 58, de 23.07.1998. Construcción de las casetas de portería en los espacios libres de las parcelas dentro de la Norma Zonal 3:

1º. Por similitud entre las tipologías edificatorias de la Norma Zonal 3 y la Norma Zonal 5, se permitirá la construcción de casetas de portería en los espacios libres de parcela de la Norma Zonal 3, con las dimensiones que se especifican en el artículo 8.5.6.-3, salvo en vivienda unifamiliar. No obstante, sí son admisibles en vivienda unifamiliar sometida a régimen especial.

2º. Con carácter general, dado que estas construcciones mejoran las condiciones de seguridad y funcionalidad de los edificios a los que sirven, serán admisibles en suelos regulados por Normas Zonales y ámbitos de Ordenanzas Particulares de planeamientos específicos o remitidos, siempre y cuando den servicio a tipologías edificatorias de edificación aislada o en bloques abiertos y respeten las condiciones establecidas en el artículo 8.5.6.3.

ii) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

c) Cuando no exista solape entre las construcciones, el valor de la separación podrá reducirse hasta un tercio de su altura (H:3) con un mínimo de cuatro (4) metros.

d) Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación hasta las tres cuartas partes de su altura (3H:4), con un mínimo de cuatro (4) metros.

e) Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una correcta iluminación y asoleo.

Se entenderá como nivel mínimo de asoleo el que la fachada sur disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de diciembre.

Artículo 8.5.7 Ocupación (N-2)

En todos los grados la superficie de ocupación no podrá rebasar:

a) En plantas sobre rasante: El cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela edificable.

b) En plantas bajo rasante: La totalidad de la superficie de la parcela edificable.

Artículo 8.5.8 Coeficiente de edificabilidad (N-1)

El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en:

a) Grado 1º: Dos (2) metros cuadrados por cada metro cuadrado

b) Grado 2º: Uno con seis (1,6) metros cuadrados por cada metro cuadrado

c) Grado 3º: Uno con cuatro (1,4) metros cuadrados por cada metro cuadrado

Artículo 8.5.9 Altura de la edificación (N-2)

1. La edificación no rebasará en número de plantas y altura de coronación medida desde la cota de nivelación de planta baja:

   a) En grado 1º: Catorce (14) plantas y cincuenta y un (51) metros.

   b) En grado 2º: Ocho (8) plantas y treinta (30) metros.

   c) En grado 3º: Cuatro (4) plantas y quince (15) metros.

2. Sobre la última planta permitida, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad.

Artículo 8.5.10 Cota de origen y referencia (N-2)

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del art. 6.6.15.

Artículo 8.5.11 Altura de pisos (N-2)

La altura mínima de pisos será, en todos los grados, de:

a) Trescientos diez (310) centímetros para la planta baja

b) Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros para la planta de piso

Artículo 8.5.12 Espacio libre interior (N-2)

1. Cuando un conjunto edificatorio constituido por diferentes edificios situados en la misma o distintas parcelas, conforme una disposición en tipología de edificación cerrada o semicerrada, los espacios libres delimitados por dicho conjunto, respetarán las dimensiones que se establecen en el anexo de gráficos.

2. Cuando existan viviendas exteriores que recaigan exclusivamente a este espacio libre interior, la forma del mismo y sus condiciones de acceso, permitirán el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios, a cuyos efectos la embocadura mínima será de cinco (5) metros, y se preverá un área pavimentada de maniobra en el perímetro del espacio interior de ancho superior a tres (3) metros. No obstante, se admitirán otras soluciones que garanticen las condiciones de seguridad establecidas para vivienda exterior.

Artículo 8.5.13 Salientes y vuelos (N-2)

1. Se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el art. 6.6.19.

2. El saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo 8.5.14 Condiciones de estética (N-2)

1. La fachada de mayor longitud del edificio no podrá rebasar una dimensión de setenta (70) metros, sin considerar en dicha medición los salientes y vuelos admitidos. La forma de la edificación será tal que pueda inscribirse en un círculo de diámetro inferior o igual a cien (100) metros.

2. Mediante Estudio de Detalle podrán variarse las dimensiones fijadas anteriormente.

3. Cuando la edificación se destine en planta baja a usos distintos del residencial, la rasante del terreno en la banda correspondiente a la separación a la alineación oficial no tendrá solución de continuidad con la de la acera.

4. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

Sección Tercera. Régimen de los usos

Artículo 8.5.15 Usos compatibles (N-2)

1. En los grados 1º, 2º y 3º:

a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

b) USO COMPLEMENTARIO

i) Industrial

En situación de planta inferior a la baja y baja.

ii) Terciario

Oficinas, en cualquier situación.

Comercial, en categoría de mediano comercio en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Recreativo, en categoría i) y ii), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, y en categoría iii), en situación de planta inferior a la baja y baja.

Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Hospedaje, en cualquier situación.

iii) Dotacional

En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

c) USO ALTERNATIVO

i) Terciario

Oficinas, en edificio exclusivo, exterior al perímetro de la M-30.

Hospedaje, en edificio exclusivo.

ii) Dotacional

En edificio exclusivo.

2. Sin necesidad de Estudio de Detalle, los usos compatibles admitidos en distintas situaciones sobre rasante, podrán desarrollarse en un edificio exclusivo dentro de la misma parcela, manteniéndose las cuantías deducibles de la aplicación directa de las condiciones establecidas para cada grado y de las situaciones sobre rasante de los usos previstos en el presente artículo.

Artículo 8.5.16 Usos autorizables (N-2)

En los grados 1º, 2º y 3º:

a) Industrial

En edificio exclusivo.

b) Terciario

Oficinas, en edificio exclusivo, interior al perímetro de la M-30.

Comercial[849] en categoría de pequeño y mediano comercio, recreativo y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

[849] Este artículo 8.5.16 epígrafe b), ha sido modificado por la MPG 00/334 (aprobación definitiva 19.01.2012 BOCM 02.02.2012 / 28.07.2012).

CAPÍTULO 8.6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 6. EDIFICACIÓN EN CASCOS HISTÓRICOS DE LOS DISTRITOS PERIFÉRICOS

Artículo 8.6.1 Ámbito y características (N-1)

1. Pertenecen a esta norma zonal las Áreas de Planeamiento Específico identificadas en el Plano de Ordenación con su código de APE que se corresponden con los Cascos relacionados en el art. 4.3.21.

2. Es objeto de esta norma la protección y conservación de las características morfológicas y tipológicas del tejido urbano, de la edificación y usos, y la protección del patrimonio histórico existente, así como la integración ambiental de la nueva edificación.

3. Responde a las tipologías de edificación en manzana cerrada o entre medianerías.

4. Su uso cualificado es el residencial.

Artículo 8.6.2 Alcance y regulación complementaria (N-1)

1. Esta norma no tiene el alcance de aplicación directa para regular las condiciones a que debe sujetarse la edificación y usos, que se concretan en las normas particulares de cada una de las APE.

2. Las APE pueden remitir determinadas zonas o parcelas de su ámbito a otras normas zonales, circunstancia en la que, las normas particulares del APE especifican, en su caso, las condiciones de la edificación y usos que son objeto de variación.

3. No se consideran modificaciones de las APE los ajustes de límites de las unidades de ejecución, derivados de su correcta adaptación a la estructura de la propiedad del suelo, siempre que no supongan reducción de los suelos de cesión, ni cambios en los aprovechamientos establecidos.

Sección Primera. Obras

Artículo 8.6.3 Obras admisibles (N-2)[850]

1. En edificios catalogados serán admisibles aquellas obras que figuren como permitidas en el Capítulo 4.3 de las presentes Normas con las precisiones señaladas en los Planos de Análisis de la Edificación de cada APE.

2. En edificios sin catalogación serán admisibles las siguientes obras:

    a) Obras en los edificios: Se admiten todo tipo de obras en los edificios.

    b) Obras de demolición: Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando sea preciso para alcanzar los objetivos de las autorizadas en el punto anterior.

[850] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

Las de demolición total, serán admisibles para los edificios declarados en ruina o fuera de ordenación absoluta. Además será admisible cuando esté vinculada a la obra de sustitución.

c) Obras de nueva edificación están permitidas las de:

i) Obras de sustitución.

ii) Obras de nueva planta.

iii) Obras de ampliación: Hasta alcanzar las condiciones que se establezcan en el APE para las obras de nueva planta.

3. Las solicitudes de licencias de obras deberán ser informadas por la Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural (CIPHAN).

Sección Segunda. Condiciones de las obras de nueva edificación

Artículo 8.6.4 División del ámbito (N-1)

A los efectos de la aplicación de los parámetros y condiciones de la edificación y de sus relaciones con el entorno, las APE distinguen y señalan en el Plano de Alineaciones y Condiciones de la Edificación correspondiente la edificación en manzana cerrada, la edificación específica en unidades de ejecución, la edificación protegida y aquellas afectadas por otras normas zonales.

Artículo 8.6.5 Parcela mínima (N-2)

1. Se entiende por parcela mínima aquella que es capaz de acoger, cumpliendo las restantes condiciones particulares, una vivienda que cumpla con la superficie establecida para vivienda mínima en las presentes Normas.

2. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 8.6.6 Condiciones de parcelación (N-2)

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie de parcela será igual o superior a sesenta (60) metros cuadrados.

b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o mayor a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

Artículo 8.6.7 Posición respecto a la alineación oficial (N-2)

1. Las alineaciones oficiales serán las señaladas en el Plano de Alineaciones y Condiciones de la Edificación de cada APE.

2. La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre la alineación oficial, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.

3. La línea de fachada podrá separarse de la alineación en soluciones de vivienda unifamiliar entre medianerías, cuando el espacio frontal se destine a jardín o aparcamiento en superficie. Podrá ocuparse parcialmente el espacio del retranqueo, con cuerpos de edificación de una planta, que no tengan sobre la alineación una longitud superior al cincuenta por ciento (50%) del frente de parcela, ni mayor de cuatro (4) metros. La alineación deberá marcarse con un peto de ladrillo o piedra de albarda de al menos cien (100) centímetros de altura y completándose el resto del cerramiento con elementos no opacos o con vegetación.

4. En el caso de quedar medianerías al descubierto, corresponderá al propietario de la nueva edificación tratar dichas medianerías como fachadas.

Artículo 8.6.8 Fondo edificable (N-2)

1. El fondo máximo edificable viene determinado por los fondos máximos en el Plano de Alineaciones y Condiciones de la Edificación de cada APE, sin perjuicio de cumplir las condiciones señaladas para los edificios catalogados. Se delimita, en su caso, gráficamente otro fondo variable en parcelas, al que podrá ajustarse la edificación en caso de obras de rehabilitación.

2. El fondo edificable, en los casos señalados, se podrá ampliar en situación de planta baja respetando en cualquier caso la separación al lindero testero para una actividad industrial. La superficie correspondiente al mayor fondo sobre el máximo edificable señalado en las APE, no computará en la superficie edificable. Este local en planta baja deberá estar en contacto con la vía pública en un frente mínimo de tres (3) metros y constituirá una unidad registral independiente.

3. El fondo máximo podrá superarse, respetando siempre la distancia al lindero testero, por terrazas con saliente máximo de un (1) metro y con balcones, balconadas y miradores, realizados de acuerdo con el art. 6.6.19.

   En cualquier caso la separación a los linderos será igual al saliente, con un mínimo de cuarenta y cinco (45) centímetros.

4. El fondo de la edificación en las unidades de ejecución se define, en su caso, en las fichas de desarrollo de las mismas.

Artículo 8.6.9 Separación a los linderos (N-2)

1. La edificación deberá adosarse obligatoriamente a los linderos laterales.

2. La edificación se separará del lindero testero una distancia igual o superior a un tercio (1/3) de la altura tomada desde la cota de nivel del suelo del espacio libre en contacto con la edificación, hasta el plano inferior del forjado de la última planta, con un mínimo de tres (3)

metros, midiéndose esta distancia perpendicularmente en todos los puntos entre el plano de fachada y el testero. Como altura de edificación se tomará la de cada uno de los distintos cuerpos enfrentados al testero.

3. La edificación podrá adosarse al lindero testero cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

    a) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario destinadas a vivienda unifamiliar.

    b) Que la parcela esté enclavada en una ordenación en que las construcciones colindantes sean ya medianeras.

    c) En construcciones destinadas a vivienda unifamiliar, cuando exista acuerdo entre propietarios de fincas colindantes en el que se contemplará las condiciones de adosamiento a que ambos se someten, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

    d) Cuando se trate de parcelas de fondo menor o igual a doce (12) metros, que resuelvan su organización interior sin que existan piezas habitables que recaigan a la fachada posterior y sin cegar luces en la edificación colindante.

4. En los contactos con los linderos laterales la nueva edificación no podrá rebasar el fondo edificable señalado. Podrán construirse miradores, balcones y balconadas, que superen este fondo, dentro del espacio comprendido entre las líneas bisectrices formadas por la linde medianera y la alineación del fondo máximo.

Artículo 8.6.10 Condiciones de ocupación (N-2)

1. La ocupación vendrá determinada por la alineación oficial, linderos laterales y la línea de fondo edificable señalada según el art. 8.6.9, sin perjuicio de lo regulado en los apartados 2 y 3 del art. 8.6.8.

2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. En la zona de separaciones mínimas a linderos la edificación bajo rasante será enteramente subterránea.

3. En parcelas con frente a calles opuestas, la distancia entre los planos de fachadas exteriores opuestas a las situadas o enfrentadas a las alineaciones oficiales de cada vía, será en todos los puntos igual o superior a dos tercios (2/3) del promedio de las alturas de coronación, medidas en la misma forma que para patios determina el art. 6.7.14, con un mínimo de cuatro (4) metros.

    La condición anterior no será de aplicación en el supuesto de que la distancia existente entre los puntos medios de los frentes de parcela en las alineaciones oficiales, sea inferior o igual a doce (12) metros más dos tercios (2/3) de la altura de cornisa, o igual o inferior a dieciocho (18) metros. A efectos de interpretación de este apartado y del art. 8.6.11, se entiende por calles opuestas aquellas cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a noventa (90) grados sexagesimales.

4. Sobre el conjunto de los espacios libres que constituyen los callejones y patios de manzana definidos en el Plano de Alineaciones y Condiciones de la Edificación del APE, no se permitirá

construcción alguna a excepción de aquellas que, sin constituir un volumen edificado, estén ligadas a zonas ajardinadas, usos deportivos o de esparcimiento.

5. Los espacios libres privados deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. La construcción de éstos garantizará la plantación y mantenimiento de especies vegetales; en caso de existir construcciones subterráneas bajo los espacios libres el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de ochenta (80) centímetros situando la cota superior de dicha capa por debajo de la cota de la rasante de la calle tomada en el punto medio de la fachada.

6. Las superficies de los patios de manzana, correspondientes a diferentes parcelas, podrán separarse con cerramientos macizos de fábrica o similar con altura inferior a cincuenta (50) centímetros, pudiendo completarse hasta una altura de dos (2) metros, mediante cerramientos vegetales, malla metálica o ambos, con solución mixta.

7. El uso permitido en las plantas inferiores a la baja y en situación enteramente subterránea, en espacios libres de parcela que formen patio de manzana será:

    a) Los usos contemplados como compatibles en la sección tercera de este Capítulo (régimen de los usos).

    b) Los garajes-aparcamientos.

8. En las edificaciones bajo rasante existentes, y que permanezcan tras la recuperación del espacio libre, donde se realicen obras de reestructuración, intensificación de uso o de otro tipo cuya cuantía lo justifique, se podrá exigir el tratamiento de la superficie.

Artículo 8.6.11 Condiciones de edificabilidad (N-1)

1. La superficie edificable máxima de una parcela es la resultante de multiplicar la altura en número de plantas señalada para cada parcela por la superficie de parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación oficial, los linderos laterales y la alineación definida por el fondo máximo señalado en cada APE.

2. Si la parcela tiene alineaciones oficiales a calles opuestas, su edificabilidad será el resultado de realizar la operación indicada en el apartado anterior, respecto a ambas alineaciones. Cuando por las condiciones de forma de la parcela se superpongan ambas poligonales, se computará una única vez el espacio común. Si a las calles opuestas corresponden distintas alturas de edificación, el cálculo de la superficie edificable se hará aplicando a cada alineación la altura correspondiente, considerando, caso de que se superpongan ambas poligonales, la media de las alturas para el espacio común.

Artículo 8.6.12 Altura de la edificación (N-2)

La altura de la edificación es la señalada en el Plano de Alineaciones y Condiciones de la Edificación, de cada APE, expresándose en número de plantas, no admitiéndose la construcción de áticos. No obstante, la solución propuesta armonizará con los edificios colindantes, para lo cual se representará el alzado completo de tramo de calle o calles a las que afecte.

Artículo 8.6.13 Altura de pisos (N-2)

La altura de pisos de la planta baja estará comprendida entre trescientos diez (310) y trescientos sesenta (360) centímetros.

La altura de pisos en el resto de las plantas estará comprendida entre doscientos ochenta y cinco (285) y trescientos (300) centímetros.

Artículo 8.6.14 Condiciones higiénicas (N-2)[851]

Se admiten patios de parcela cerrados, conforme a las dimensiones establecidas en el art. 6.7.15.

Artículo 8.6.15 Condiciones de estética (N-2)

1. Las obras en los edificios, o de nueva edificación, que se realicen en el ámbito de esta norma zonal, acreditarán su respeto a las características básicas de su entorno, a cuyos efectos aportarán documentación gráfica suficiente.

2. A los efectos de la definición de las condiciones de estética, las APE señalan pormenorizadamente para cada Casco Histórico las características del tratamiento y forma de fachadas, cubiertas, salientes, vuelos y materiales.

   La composición de las fachadas deberá ser respetuosa con las construcciones del entorno y las soluciones deberán estar debidamente justificadas mediante el estudio de los edificios y calles circundantes y su solución definitiva deberá ser informada favorablemente por la CIPHAN que, razonadamente, determinará los criterios establecidos.

   En los edificios catalogados en cualquier nivel y grado de protección se entiende que los elementos tradicionales (portones, rejas, etc.) integrantes de las fachadas están especialmente protegidos y deben respetarse y restaurarse.

   En el resto de los edificios, en caso de existir algún elemento de estas características y como integrante de la escena urbana, se conservará aun pudiendo reubicarse de otra manera.

   En cualquier caso, será la CIPHAN quien deberá emitir informe al respecto.

3. Igualmente las APE incorporan las condiciones de urbanización cuyo objeto sea ordenar los espacios públicos para que, tanto en diseño como en materiales, se ajusten a la calidad e imagen pretendida con objeto de mejorar el ambiente urbano.

[851] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

Sección Tercera. Régimen de los usos

Artículo 8.6.16 Clasificación en niveles (N-2)

A los efectos de la aplicación de las condiciones referentes a los usos compatibles, se distinguen dos niveles a y b, correspondientes a los suelos del área señalados en el Plano de Alineaciones y Condiciones de la Edificación de cada APE.

Artículo 8.6.17 Usos compatibles (N-2)[852]

1. En el nivel a:

a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles en el Capítulo 7.2.

b) USO COMPLEMENTARIO[853]

i) Industrial

En situación de plantas inferior a la baja y baja, excepto talleres de automoción, con una superficie máxima de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

ii) Terciario

Oficinas, en situación de plantas inferior a la baja y baja.

Comercial, en categorías de pequeño y mediano comercio, en plantas inferior a la baja y baja con una superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Recreativo en categorías i) y ii) de tipo I en situación de plantas inferior a la baja y baja.

iii) Dotacional

En todas sus clases en situación de plantas inferior a la baja y baja.

c) USO ALTERNATIVO

i) Terciario

Hospedaje en edificio exclusivo.

ii) Dotacional

En su clase de equipamiento y deportivo, en edificio exclusivo.

---

[852] La MPG 00/301 (aprobada definitivamente 23.03.2000 BOCM 11.04.2000) permite la implantación en planta primera de edificios de vivienda los usos dotacionales en todas sus clases y terciarios en su clase de "otros usos terciarios". El texto modificado no ha sido publicado.

[853] La MPG 00/302 (aprobada definitivamente 23.03.2000 BOCM 11.04.2000) admite la implantación de la clase de "otros usos terciarios" en planta baja o primera según el nivel de usos compatibles. El texto del artículo modificado no ha sido publicado.

2. En el nivel b:

a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles en el Capítulo 7.2.

b) USO COMPLEMENTARIO

i) Industrial

En situación de plantas inferior a la baja y baja, excepto talleres de automoción, con una superficie máxima de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

ii) Terciario

Oficinas, en situación de plantas inferior a la baja, baja y primera.

Comercial, en categorías de pequeño y mediano comercio, con una superficie máxima de quinientos (500) metros cuadrados, en plantas inferior a la baja, baja y primera.

Recreativo, en todas sus categorías de tipo I y II, en situación de plantas inferior a la baja, baja, y primera.

iii) Dotacional

En todas sus clases en situación de planta baja e inferior a la baja, baja y primera.

c) USO ALTERNATIVO

i) Terciario

Hospedaje en edificio exclusivo.

ii) Dotacional

En todas sus clases y categorías, en edificio exclusivo

Artículo 8.6.18 Otras condiciones de uso (N-2)

Cuando por la aplicación de las condiciones impuestas en el artículo anterior resulte que los usos complementarios ocupen una superficie cuyo porcentaje supere dos tercios (2/3) del edificio, será admisible su implantación en edificio exclusivo con el carácter de autorizable.

CAPÍTULO 8.7. EDIFICACIÓN EN BAJA DENSIDAD

Artículo 8.7.1 Ámbito y características (N-1)

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Ordenación, con el código 7.
2. Su edificación corresponde a tipología de edificación aislada.
3. Su uso cualificado es el residencial. Excepto en el grado 2º nivel "e", en el que el uso cualificado es el Terciario en sus clases de Oficina y Hospedaje.

Sección Primera. Obras

Artículo 8.7.2 Obras admisibles (N-2)[854]

Podrán ejecutarse cualquiera de las obras contempladas en los arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10.

Sección Segunda. Condiciones de la nueva edificación

Artículo 8.7.3 Clasificación en grados (N-1)

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen tres (3) grados.

Artículo 8.7.4 Condiciones de la parcela (N-2)

1. Se establecen los siguientes valores de superficie mínima de parcela para cada grado:
    a) Grado 1º: Cuatrocientos (400) metros cuadrados
    b) Grado 2º y 3º: Dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados
2. Las parcelas intersticiales de parcelaciones existentes que incumplan la superficie mínima y no sean reparcelables se exceptúan del cumplimiento de dicha condición, pudiendo edificarse respetando las restantes reglas de su grado.
3. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 8.7.5 Condiciones de la parcelación (N-2)

Las unidades resultantes de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Su lindero frontal tendrá una longitud mínima de:

[854] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

a) Grado 1º: Veinte (20) metros lineales

b) Grado 2º y 3º: Diez (10) metros lineales

2. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual a veinte (20) metros en el grado 1º y treinta (30) metros en los grados 2º y 3º.

Artículo 8.7.6 Posición de la edificación en el grado 1º (N-2)

La nueva edificación se situará dentro de la parcela edificable de modo que satisfaga, respecto a la alineación oficial y linderos de parcela, las condiciones que a continuación se enumeran:

1. Retranqueos:

a) El retranqueo mínimo a la alineación oficial en la calle Arturo Soria será de cinco (5) metros.

b) Respecto al resto del viario el retranqueo mínimo será de cuatro (4) metros.

2. Separación respecto a linderos de parcela:

a) La separación mínima de las fachadas y los linderos de parcela será de cuatro (4) metros.

b) Se admite la edificación adosada a uno de los linderos laterales en las condiciones reguladas en el art. 6.3.13.

3. Separación entre edificios situados en una parcela:

a) Cuando en una parcela se dispongan varios edificios con cuerpos de edificación que no guarden una continuidad física, deberán respetar una separación mínima de:

i) Entre plantas bajas igual o superior a la de mayor altura de sus pisos, incrementada con la altura del antepecho si lo hubiese, con mínimo de cuatro (4) metros.

ii) En plantas de piso la separación mínima será de ocho (8) metros.

b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta el tercio de la mayor altura de coronación (H:3) con un mínimo de cuatro (4) metros en los siguientes casos:

i) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

ii) Cuando los huecos de ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

iii) Cuando no exista solape entre ambas construcciones.

c) Podrá reducirse el valor de la separación hasta un medio de la mayor altura de coronación (H:2) con un mínimo de cuatro (4) metros en el siguiente caso:

i) Cuando al menos en una fachada los huecos pertenezcan a piezas no habitables.

d) Si el solape entre las directrices de los edificios tiene en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros podrá reducirse el valor de la separación a tres cuartos de la mayor altura de coronación (3H:4) con mínimo de cuatro (4) metros.

e) La altura de coronación se medirá desde la cota de nivelación de la planta baja.

Artículo 8.7.7 Posición de la edificación en los grados 2º y 3º (N-2)

La nueva edificación se situará dentro de la parcela edificable de modo que satisfaga, respecto a la alineación oficial y linderos de parcela, las condiciones que a continuación se enumeran:

1. Retranqueos:

   El retranqueo será superior a diez (10) metros.

2. Separación respecto a linderos de parcela:

   La separación de la línea de edificación a linderos será como mínimo de siete (7) metros.

3. Separación entre edificios situados en una misma parcela:

   a) Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre planos de fachada igual o superior a la mayor altura de coronación.

   b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta H/2 de la altura, con un mínimo de cuatro (4) metros cuando los huecos de al menos una de las fachadas correspondan a piezas no habitables.

   c) Podrá reducirse el valor de la separación hasta el tercio de su altura (H/3) con un mínimo de cuatro (4) metros en los siguientes casos:

      i) Cuando los huecos de ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

      ii) Cuando ambas fachadas sean paramentos ciegos.

      iii) Cuando no exista solape entre ambas construcciones.

   d) Si el solape entre las directrices de los edificios, tiene en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación a tres cuartos de su altura (3H:4) con mínimo de cuatro (4) metros.

Artículo 8.7.8 Ocupación (N-2)

1. En el grado 1º, la ocupación sobre rasante será inferior o igual al treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie edificable y la ocupación bajo rasante podrá alcanzar el sesenta por ciento (60%), pudiendo en plantas enteramente subterráneas, en parcelas con superficie hasta mil seiscientos (1.600) metros cuadrados, ocuparse la totalidad de la parcela edificable y en parcelas con superficie superior a mil seiscientos (1.600) metros cuadrados, dicha ocupación será el resultado de aplicar el cien por cien (100%) a los mil seiscientos (1.600) metros cuadrados primeros, incrementados con el sesenta por ciento (60%) sobre el resto de la superficie.

2. En el grado 2º, la ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre y bajo rasante, no podrá ser superior al treinta por ciento (30%) de la superficie de parcela edificable.

3. En el grado 3º, la ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre y bajo rasante, no podrá ser superior al cuarenta por ciento (40%) de la superficie de parcela edificable.

Artículo 8.7.9 Coeficiente de edificabilidad (N-1)[855]

1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada grado en:

    a) Grado 1º: Ocho (8) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

    b) Grado 2º: Cinco (5) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

    c) Grado 3º: Siete (7) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

2. La edificabilidad[856] en grado 1º en las parcelas con fachada a las calles del General Aranaz, Mesena, Asura y Agastia, podrá incrementarse con cuerpos de edificación en planta baja con una superficie de cuatro (4) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados aplicados sobre la superficie de la franja paralela a la alineación oficial de las calles señaladas, de fondo máximo de veinte (20) metros, destinados a uso terciario en clase de comercio y oficina o a uso industrial.

    En la superficie máxima de ocupación sobre rasante definida en el art. 8.7.8, no se incluirá la ocupación correspondiente a estos cuerpos de edificación, que cumplirán las siguientes condiciones:

    a) La edificación se organizará en línea de fachada, sobre la alineación o mediante acceso desde la vía pública por intermedio de soportal o acera.

    b) Deberán respetarse las condiciones de seguridad en cuanto a acceso de vehículos contra incendios.[857]

    c) La altura máxima del cuerpo de edificación será de una (1) planta y cuatro (4) metros de altura máxima respecto a la rasante de la acera, medido en el punto medio de su fachada.

    d) La edificación principal podrá adosarse o superponerse a este cuerpo, que se destinará a usos terciarios o industria, manteniéndose el resto de condiciones de posición que para él se establezcan en esta norma.

    e) El cuerpo de edificación podrá adosarse directamente a uno de los linderos laterales, en un fondo máximo de cuatro (4) metros, respetando el resto las condiciones generales de posición o adosamiento a linderos.

---

[855] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

[856] Acuerdo de la CSPG nº 343, de fecha 12.12.2011, relativo a los usos admisibles en los cuerpos de edificación en planta baja resultantes de la aplicación del artículo 8.7.9.2 de las Normas Urbanísticas, en parcelas con frente a las calles General Aranaz, Mesena, Asura y Agastia reguladas por la NZ 7.1º:

"Se considera que los usos previstos en el artículo 7.6.1.2.d).ii) (terciario, recreativo, establecimiento para consumo de bebidas y comidas) están incluidos en los usos referidos en el artículo 8.7.9.2 de las Normas Urbanísticas".

[857] Deberá cumplir las exigencias mínimas establecidas en el Documento Básico de Seguridad en caso de incendio para la evacuación y la intervención de los bomberos. En él se definen dimensiones mínimas de viales y accesos, así como el número de salidas que tiene que tener el aparcamiento para una adecuada evacuación.

Artículo 8.7.10 Número máximo de viviendas por parcela (N-1)

a) Grado 1º: Libre.

b) Grado 2º: El número que se obtenga de multiplicar por seis (6) el resultado de dividir la superficie de la parcela edificable por dos mil quinientos (2.500).

c) Grado 3º: El número que se obtenga de multiplicar por doce (12) el resultado de dividir la superficie de la parcela edificable por dos mil quinientos (2.500).

Artículo 8.7.11 Altura de cornisa (N-2)

1. En el grado 1º, la edificación no podrá superar una altura de cuatro (4) plantas,[858] ni una altura de cornisa superior a mil cuatrocientos cincuenta (1.450) centímetros, medida desde la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada.

2. En los grados 2º y 3º, la edificación no podrá superar un altura de tres (3) plantas, ni una altura de cornisa de mil cincuenta (1.050) centímetros, midiendo ambos valores desde la cota de nivelación de planta baja.

   Sobre la última planta permitida, se consiente una (1) planta con una superficie máxima construida del diez por ciento (10%) de la superficie construida de la planta sobre la que se sitúa, siempre que su altura de coronación no supere los mil doscientos cincuenta (1.250) centímetros, medidos desde la cota de nivelación de planta baja.

Artículo 8.7.12 Altura de pisos (N-2)

La altura de pisos será igual o superior a los siguientes valores:

a) Trescientos diez (310) centímetros para la planta baja.

b) Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros para la planta de pisos.

Artículo 8.7.13 Acceso a los garajes en el grado 1º (N-2)

Los accesos de vehículos a las parcelas en contacto con la calle Arturo Soria se realizarán de acuerdo con las determinaciones desarrolladas en el Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada para los accesos a la calle Arturo Soria.[859]

Artículo 8.7.14 Salientes permitidos (N-2)

Se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los vuelos contemplados en el art. 6.6.19.

---

[858] Cfr. artículo 39.8 Ley 9/2001, respecto a la altura máxima de las edificaciones.

[859] Nueva redacción de este artículo establecida por el PE 15/306 (aprobación definitiva en 24.10.2002 BOCM 9.01.2003).

Artículo 8.7.15 Condiciones estéticas (N-2)

1. En el grado 1º: Ninguna nueva edificación podrá tener cuerpos de edificación de longitud superior a veinte (20) metros y su forma será tal que pueda inscribirse en un círculo de diámetro igual a treinta (30) metros.

2. En los grados 2º y 3º: Las edificaciones deberán inscribirse en un círculo de diámetro máximo de cuarenta (40) metros y la longitud máxima de fachadas será inferior o igual a treinta (30) metros.

3. En el caso de varias edificaciones independientes en una parcela, se aplicará para cada una de ellas las condiciones anteriores. En dichas condiciones de forma se excluyen los cuerpos de edificación regulados en el art. 8.7.9, apartado 2, y los salientes regulados en el art. 8.7.14.

4. El tratamiento y composición de fachadas es libre.

Artículo 8.7.16 Espacios libres de parcela (N-2)

Los espacios libres de parcela deberán arbolarse y ajardinarse al menos en un sesenta por ciento (60%) de su superficie, cumpliendo el resto de las condiciones reguladas en el art. 6.10.20.

Sección Tercera. Régimen de los usos

Artículo 8.7.17 Clasificación en niveles (N-2)

A los efectos de aplicación de las condiciones referentes a los usos compatibles y autorizables, se distinguen en función de los grados diferenciados en el art. 8.7.3, los siguientes niveles:

a) En el grado 1º, niveles a y b

b) En el grado 2º, un nivel "e" especial

c) En el grado 3º, no se establecen niveles

Artículo 8.7.18 Usos compatibles (N-2)

1. En el grado 1º nivel a:

a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

b) USO COMPLEMENTARIO

i) Terciario

Oficinas, en situación de planta inferior a la baja y baja.

Comercial[860] en categoría de pequeño comercio, en situación de planta inferior a la baja y baja.

Recreativo, en situación de planta inferior a la baja y baja.

Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

ii) Dotacional

En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

c) USO ALTERNATIVO

i) Terciario

Hospedaje, en edificio exclusivo.

ii) Dotacional

En edificio exclusivo.

2. En el grado 1º nivel b:

a) USO ASOCIADO Y COMPLEMENTARIO

En las mismas condiciones reguladas para el nivel a.

b) USO ALTERNATIVO

i) Terciario[861] Oficinas, Hospedaje, Recreativo, Otros Servicios Terciarios y Comercial en las categorías de pequeño y mediano comercio, en edificio exclusivo, con una edificabilidad máxima de doce (12) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados de parcela edificable.

ii) Dotacional

En edificio exclusivo.

3. En los grados 2º y 3º:

a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

b) USO COMPLEMENTARIO

i) Terciario y dotacional

[860] Este artículo 8.7.18 apartado 1. b) i), ha sido modificado por la MPG 00/334 (aprobación definitiva 19.01.2012 BOCM 02.02.2012 / 28.07.2012).

[861] Este artículo 8.7.18 apartado 2. b) i), ha sido modificado por la MPG 00/334 (aprobación definitiva 19.01.2012 BOCM 02.02.2012 / 28.07.2012).

En sus clases de oficinas, comercial y otros servicios terciario y dotacional, en situación de planta baja con una superficie máxima para el conjunto de ellos, inferior o igual al quince por ciento (15%) de la superficie total edificada.

c) USO ALTERNATIVO

i) Terciario:

Hospedaje en edificio exclusivo, cuando se trate de actuación en manzana completa, con retranqueos iguales o superiores a 15 metros.[862]

ii) Dotacional

En edificio exclusivo.

Artículo 8.7.19 Usos autorizables (N-2)

1. En el grado 1º nivel a:

a) Terciario

Oficinas y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

2. En los grados 2º y 3º:

a) Terciario

Oficinas, en edificio exclusivo.

Hospedaje, en edificio exclusivo.

Sección Cuarta. Otras condiciones de uso

Artículo 8.7.20 Condiciones particulares del grado 2º Nivel "e" especial (N-1)

En el grado 2º nivel "e" especial, el uso cualificado es, el terciario en sus clases de oficinas y hospedaje. La edificabilidad máxima es de un (1) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela edificable, pudiendo implantarse en planta baja el resto de usos terciarios, excepto el mediano comercio y grandes superficies comerciales. Queda prohibido expresamente el uso residencial.

[862] Apartado i) añadido por el PE 00/308 (aprobado definitivamente 27.01.2005 BOCM 11.03.2005).

CAPÍTULO 8.8. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 8: EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR

Artículo 8.8.1 Ámbito y características (N-1)

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Ordenación con el código 8.

2. Su tipología corresponde a edificación aislada o pareada, admitiéndose la tipología agrupada en hilera o adosada en vivienda unifamiliar, en las condiciones que al efecto se regulan.

3. Su uso cualificado es residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

Sección Primera. Obras

Artículo 8.8.2 Obras admisibles (N-2)[863]

Son admisibles las contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las presentes Normas Urbanísticas.

Sección Segunda. Condiciones de la nueva edificación

Artículo 8.8.3 Clasificación en grados (N-1)

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación, se distinguen seis (6) grados, que comprenden, cada uno de ellos, los terrenos señalados en el Plano de Ordenación con los códigos 1º, 2º, 3º, 4º, 5º y 6º.

Artículo 8.8.4 Parcela mínima (N-1)

1. Se establecen los siguientes valores de superficie mínima de parcela para cada grado:
    a) Grado 1º: Dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados
    b) Grado 2º: Mil (1.000) metros cuadrados
    c) Grado 3º: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados
    d) Grado 4º: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados
    e) Grado 5º: Ciento cincuenta (150) metros cuadrados
    f) Grado 6º: Setecientos cincuenta (750) metros cuadrados

2. No será de aplicación la superficie de parcela mínima, que se establece en este artículo, en aquellas que concurran las circunstancias siguientes:

[863] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

a) La parcela que a la entrada en vigor del Plan General, constara inscrita en el Registro de la Propiedad como una unidad predial independiente, respondiendo su deslinde a un acto de parcelación urbanística con aprobación municipal, y su extensión y forma permita desarrollar una vivienda con las condiciones establecidas para vivienda mínima en el art. 7.3.4, apartado 1, respetando las restantes condiciones particulares de su grado correspondiente.

b) Parcelas intersticiales que no sean reparcelables, siempre que la parcela tenga una forma y superficie en la que se pueda construir una vivienda que cumpla con las condiciones establecidas para vivienda mínima en el art. 7.3.4, apartado 1, respetando las restantes condiciones particulares de su grado correspondiente.

c) En los ámbitos regulados por el grado 2º nivel "a", las parcelas que a la entrada en vigor del Plan General, constaran inscritas en el Registro de la Propiedad como una unidad predial independiente, respondiendo su deslinde a un acto de parcelación urbanística con aprobación municipal, les serán de aplicación las condiciones de posición del grado 3º.

3. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 8.8.5 Condiciones de parcelación (N-2)

1. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan, las superficies mínimas de parcela señaladas en el artículo anterior y las siguientes dimensiones mínimas en su lindero frontal:

a) Grado 1º: Diez (10) metros lineales.

b) Grado 2º: Diez (10) metros lineales.

c) Grados 3º y 4º: Ocho (8) metros lineales y cinco (5) metros lineales en tipología de vivienda agrupada en hilera o adosada.[864]

d) Grado 5º: Cinco (5) metros lineales.

e) Grado 6º: Diez (10) metros lineales.

---

[864] Acuerdo de la CSPG nº 45, de 18.06.1998. Condiciones de parcelación. Artículos 8.8.5.1c y 8.8.5.2c de las NNUU.

Elevar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.5 de las Normas reguladoras de esta Comisión, la propuesta que a continuación se transcribe al Ayuntamiento Pleno para su aprobación:1º La tipología de edificación agrupada en hilera o adosada, tal y como se define en el artículo 6.6.17 c) de las NNUU, es la variante de la tipología de edificación en manzana cerrada o entre medianeras cuando se destina a uso residencial en la categoría de edificación unifamiliar. El factor de posición de la edificación sobre la parcela diferencia sustancialmente ambas tipologías respecto a la edificación aislada. Ambas circunstancias deben manifestarse coherentemente en los parámetros que regulan las condiciones de parcelación de las diversas tipologías edificatorias.

2º Por consiguiente, a los efectos de interpretar lo establecido en el artículo 8.8.5.2 de las NNUU, por analogía con los preceptos que regulan la edificación en manzana cerrada o entre medianeras, en ámbitos regulados por la Norma Zonal 8 (Edificación en Vivienda Unifamiliar) grados 3º y 4ºº, se considera satisfecha la condición de forma de las parcelas en que se ubiquen viviendas en tipología de edificación agrupada en hilera o adosada cuando sea posible inscribir en las mismas un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión de cinco metros, establecida en el artículo 8.8.5.1 de las NNUU como dimensión mínima para el lindero frontal.

La referida propuesta ha sido aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 30.07.1998.

2. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a:

   a) Grado 1º: Treinta (30) metros.
   b) Grados 2º y 6º: Veinte (20) metros.
   c) Grado 3º: Diez (10) metros.
   d) Grado 4º: Ocho (8) metros.
   e) Grado 5º: Cinco (5) metros.

3. En parcelaciones de vivienda unifamiliar adosada, agrupada o en hilera en el grado 3º, la proporción entre el fondo de la parcela y su frente no excederá de cinco a uno (5:1).

Artículo 8.8.6 Separación a linderos (N-2)

1. La separación de las fachadas a los linderos laterales será como mínimo:

   a) Grado 1º: Siete (7) metros.
   b) Grado 2º: Cinco (5) metros.[865]
   c) Grado 3º: Tres (3) metros.
   d) Grado 4º: Tres (3) metros.
   e) Grado 5º: Tres (3) metros.
   f) Grado 6º: La separación de la línea de edificación a los linderos laterales será igual o superior a la mitad de su altura (H/2) con un mínimo de tres (3) metros, tomando como valor de H la altura de cornisa correspondiente al lindero.

2. Respecto al lindero testero, la separación será igual o superior a 2H:3 con un mínimo de cuatro (4) metros. Siendo el valor de (H), la altura de cornisa de los citados cuerpos, salvo en el grado 6º, en el que se tomará como valor de (H) la mayor de las alturas de cornisa de la construcción.

3. En los grados 3º, 4º y 5º, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos, y en grado 6º a uno de los linderos laterales o al testero, en las condiciones que determina el art. 6.3.13.

4. En los grados 3º, 4º y 5º, la construcción podrá adosarse a los linderos en solución de vivienda unifamiliar agrupada, en hilera o adosada, en las condiciones del art. 6.3.13, apartados 2 y 4, extendidas al conjunto de las parcelas afectadas.

5. En cualquier caso, el conjunto continuo de planos de fachadas, no superará una longitud máxima de cuarenta y ocho (48) metros lineales, pudiéndose superar esta dimensión a través de Estudio de Detalle, sin rebasar en ningún caso los sesenta y cuatro (64) metros lineales.[866]

---

[865] Acuerdo de la CSPG nº 328, de 12.11.2008. Adosamiento en Norma Zonal 8.2.a):

"En parcelas ubicadas en la Norma Zonal 8, grado 2º, nivel a, no será posible el adosamiento a linderos ni, por tanto, la edificación pareada, salvo que se trate de parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana, a las que será de aplicación el artículo 8.8.4.2 c) de las NNUU."

[866] Acuerdo de la CSPG nº 176, de 1.03.2001. Interpretación de los artículos 8.8.6.4 y 8.8.12 de las NNUU: adosamiento a linderos en la Norma Zonal 8, Grados 3°, 4° y 5°:

Artículo 8.8.7 Retranqueos (N-2)

1. La separación entre el plano de la fachada y la alineación oficial será superior a los siguientes valores:

    a) Grado 1º: Diez (10) metros.

    b) Grado 2º: Siete (7) metros.

    c) Grado 3º: Cuatro (4) metros.

    d) Grado 4º: Cuatro (4) metros.

    e) Grado 5º: Cinco (5) metros.

    f) Grado 6º: Cuatro (4) metros.

2. En los grados 1º y 2º El espacio correspondiente al retranqueo no podrá ocuparse con ningún tipo de construcción, sobre rasante, salvo las instalaciones reguladas en el art. 6.10.20.

3. En los grados 3º, 4º, 5º y 6º Se autoriza la construcción de un cuerpo de edificación, que podrá situarse en la alineación oficial y adosado a uno de los linderos laterales para lo que requerirá autorización del propietario colindante en las condiciones señaladas en el epígrafe 3 del artículo anterior, sujeto a las siguientes condiciones:

    a) No estar destinado a estancia, dormitorio o cocina. En los grados 4º y 5º podrá destinarse a usos compatibles.

    b) Sólo cabrá su autorización cuando la superficie de la parcela sea inferior a quinientos (500) metros cuadrados.

    c) La altura de la construcción no excederá de una (1) planta, ni su altura de coronación será superior a trescientos cincuenta (350) centímetros.

    d) El cuerpo de edificación no podrá tener una longitud en línea de fachada superior a cinco (5) metros, ni ser la dimensión de su línea de fachada mayor del cincuenta por ciento (50%) de la medida del lindero frontal de la parcela.

    e) En grado 6º, el espacio de retranqueo no edificado deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie. No abrirán a él tendederos, salvo que sean cerrados. Podrán instalarse en dichas superficies pérgolas y elementos para sujeción de emparrados y enredaderas.

1º. El artículo 8.8.6.4 de las NNUU establece la posibilidad de desarrollar viviendas unifamiliares en tipología de "edificación agrupada en hilera o adosada" en ámbitos regulados por los grados 3°, 4° y 5° de la Norma Zonal 8 (Edificación en vivienda unifamiliar). Las condiciones de adosamiento de estas viviendas se determinan mediante remisión al artículo 6.3.13, que regula con carácter general el adosamiento a linderos, haciendo mención en sus apartados 2 (Adosamiento a lienzos medianeros de edificaciones existentes) y 4 (adosamiento en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes), y no haciendo referencia expresa al apartado 3 (adosamiento en la forma que establezca un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos).

Artículo 8.8.8 Ocupación (N-2)

1. La ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre y bajo rasante, no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:

    a) Grado 1º: Veinte por ciento (20%)
    b) Grado 2º: Treinta por ciento (30%)[867]
    c) Grado 3º: Cuarenta por ciento (40%)
    d) Grado 4º: Cincuenta por ciento (50%)
    e) Grado 5º: Cincuenta por ciento (50%)
    f) Grado 6º: Treinta por ciento (30%)

2. Únicamente se admite una planta bajo rasante.[868]

3. Los espacios libres deberán ajustarse a las condiciones reguladas en el art. 6.10.20.

Artículo 8.8.9 Coeficiente de edificabilidad (N-1)

1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada grado y nivel en:

    a) Grado 1º: Tres (3) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.
    b) Grado 2º: Cinco (5) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.
    c) Grado 3º: Siete (7) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.
    d) Grado 4º: Un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado.
    e) Grado 5º: Ocho (8) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

---

[867] Acuerdo de la CSPG nº 247, de 17.12.2003. Ocupación bajo rasante en la Norma Zonal 8 para usos alternativos (parcela ocupada por el centro comercial "Sexta Avenida").

1º. El artículo 8.8.8.1 de las NNUU establece, para el grado 2º, que la ocupación de la parcela por el conjunto de las edificaciones situadas sobre y bajo rasante, no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela edificable el coeficiente de ocupación del treinta por ciento (30%).

2º. Para la correcta interpretación de dicha norma, la palabra "conjunto" debe entenderse como "suma" de las superficies ocupadas sobre y bajo rasante. Consecuentemente, no se puede aplicar dicho coeficiente de forma individual o separada a la superficie ocupada sobre y bajo rasante respectivamente.

[868] Acuerdo de la CSPG nº 203, de 20.12.2001. Construcción de plantas bajo rasante en edificios destinados a usos alternativos en Norma Zonal 8:

1º. La disposición contenida en el apartado 2 del artículo 8.8.8 de las NNUU por la que sólo se admite la construcción de una planta bajo rasante se refiere al uso cualificado de vivienda unifamiliar mientras que si se trata de implantar usos alternativos serían de aplicación las disposiciones generales del artículo 6.6.15.3 de las NNUU siempre y cuando estas plantas se destinen al uso de garaje-aparcamiento o a instalaciones al servicio del edificio. No obstante en el supuesto de usos alternativos cuando el número de plazas propuesto supere la dotación mínima exigida de plazas de aparcamiento al servicio del edificio se requerirá el informe previo favorable de los servicios municipales competentes.

2º. Lo establecido en el apartado primero de este acuerdo es aplicable igualmente a los usos autorizables siendo en este caso el Plan Especial que se redacte al efecto el que determinará el número de plazas de aparcamiento en función del uso de que se trate y de las características de su entorno.

f) Grado 6º: Para parcelas de superficie menor o igual a quinientos (500) metros, siete (7) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

   Para parcelas de superficie mayor de quinientos (500) metros cuadrados, siete (7) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados sobre los primeros quinientos (500) metros cuadrados de superficie, y de cinco (5) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados sobre la superficie que exceda de quinientos (500) metros cuadrados.

Artículo 8.8.10 Altura de cornisa (N-2)

La cota de origen y referencia para la medición de la altura de cornisa será la del contacto de edificación con el terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúa el acceso al edificio.

1. En los grados 1º, 2º, 3º, 4º y 6º, la edificación no podrá superar una altura de tres (3) plantas, ni una altura de cornisa de mil cincuenta (1.050) centímetros.

2. En el grado 5º, la altura de la edificación no podrá exceder de dos (2) plantas ni de siete (7) metros a cornisa, medidos desde la cota de origen y referencia de la planta baja; dicha cota de origen y referencia no podrá situarse a más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.

3. Sobre la última planta en los grados 1º, 2º, 3º, 4º y 6º, se admite la construcción de una planta, con una superficie máxima inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie edificada de la planta sobre la que se sitúe. Su altura de coronación no superará los mil doscientos cincuenta (1.250) centímetros.

Artículo 8.8.11 Altura de pisos (N-2)

La altura de pisos será igual o superior en todos los grados a doscientos ochenta (280) centímetros. Se exceptúan de esta condición las obras que se realicen en interiores de edificios existentes.

Artículo 8.8.12 Tratamiento de medianeras (N-2)

En todos los casos en que la edificación se adose a un lindero medianero, sin perjuicio de las condiciones establecidas en el art. 8.8.7 apartado 3, se respetarán las normas siguientes:

a) Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.

b) La diferencia de altura total de los cuerpos de edificación medianeros no podrá exceder de trescientos cincuenta (350) centímetros.

Artículo 8.8.13 Condiciones estéticas (N-2)

El diseño y tratamiento de fachadas es libre.

Artículo 8.8.14 Condiciones especiales del grado 2º nivel b (N-1)

1. Edificación unifamiliar pareada: En actuaciones de proyecto unitario y ejecución simultánea es admisible, en parcelas de dimensión igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados, la tipología de edificación unifamiliar pareada sobre parcelas de dimensión igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados, respetando en cada una de ellas el resto de los parámetros de edificación y usos fijados para el grado 2º, a excepción de las condiciones de parcelación que se aplicarán al conjunto de las dos parcelas.

2. Los accesos de vehículos desde la vía pública deberán situarse en posición colindante o bien resolverse en forma mancomunada.

Artículo 8.8.15 Condiciones especiales de los grados 3º y 4º (N-1)

1. Edificación en régimen especial de vivienda unifamiliar[869]

   A través de un proyecto de parcelación, podrán admitirse actuaciones sometidas al régimen especial de vivienda unifamiliar, regulado en el art. 7.3.1, con las siguientes condiciones adicionales:

   a) Será necesario tramitar simultáneamente un Estudio de Detalle que resuelva la ordenación de conjunto.

   b) La superficie del espacio libre privado de la parte de cada parcela donde se sitúa cada vivienda unifamiliar, deberá cumplir las condiciones impuestas a los patios.

   c) La superficie del elemento común de la parcelación tendrá la consideración de espacio libre, y su forma permitirá en su interior, la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a veinte (20) metros. Dicho espacio libre podrá destinarse a uso de jardín, piscinas o instalaciones deportivas al aire libre, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Podrá ser ocupado bajo rasante por una planta enteramente subterránea destinada, exclusivamente, a garaje e instalaciones al servicio de las edificaciones. Su cubierta permitirá el ajardinamiento.

   d) El garaje-aparcamiento será común para todas las viviendas unifamiliares ordenadas, no permitiéndose acceso exclusivo directo desde la vía pública a ninguna de ellas.

   e) Se centralizará la recogida de basuras en un único espacio, con situación inmediata a la vía pública.

   f) En actuaciones sometidas a este régimen únicamente se admiten los usos asociados.

2. Edificación en vivienda colectiva

---

[869] Acuerdo de la CSPG nº 316, de 18.02.2008. Sustitución unilateral de vivienda unifamiliar pareada por edificio residencial de vivienda colectiva, en parcela regulada por la Nz. 8.3º (edificación en vivienda unifamiliar), mediante la aplicación del régimen especial regulado en el artículo 8.8.15 de las NNUU (calle Alfar, 7):

"En viviendas unifamiliares pareadas en Norma Zonal 8.3 a) no serán admisibles las obras de sustitución o demolición para la construcción de vivienda colectiva salvo que se soliciten simultáneamente para las dos parcelas colindantes que soportan las edificaciones pareadas, con el cumplimiento del resto de las condiciones urbanísticas exigidas para el ámbito".

Con carácter alternativo, se podrá implantar el uso residencial en categoría de vivienda colectiva, en edificaciones sometidas a las siguientes condiciones:[870]

a) El número máximo de viviendas no superará el número entero que resulte de dividir, la superficie de la parcela edificable, por la superficie mínima de parcela establecida para el grado correspondiente.

b) Se mantienen íntegramente las condiciones de edificabilidad, ocupación, altura y número máximo de plantas sobre y bajo rasante, establecida para cada grado de aplicación.

c) Cada edificio deberá inscribirse en un círculo de diámetro no superior a treinta (30) metros, y sus fachadas no tendrán una longitud superior a veinte (20) metros.

d) Los edificios respetarán las separaciones a linderos y retranqueos a la alineación oficial, determinados para cada grado. En ningún caso las nuevas edificaciones podrán adosarse a las parcelas colindantes.

e) En el caso de que en la parcela se sitúen varios edificios, cada uno de ellos cumplirá con las condiciones fijadas en el punto c). Para el caso de que estén enfrentados guardarán una separación igual o superior a la altura de cornisa del más alto, con un mínimo de cinco (5) metros. Se aplicará este parámetro a cada uno de los cuerpos de edificación. Para el caso de que los edificios no estén enfrentados, la distancia mínima entre ellos será de cinco (5) metros lineales.

f) El garaje-aparcamiento destinado a dotación de aparcamiento al servicio de la edificación, será común para todas las viviendas, quedando prohibido el acceso exclusivo desde la vía pública a cualquiera de ellas. Su situación será enteramente subterránea en una sola planta.

g) El espacio libre deberá destinarse a jardín, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas, no pudiendo ocupar estas últimas una superficie superior al cincuenta por ciento (50%) de dicho espacio libre. El espacio libre no podrá destinarse a aparcamientos en superficie, cumpliéndose el resto de las condiciones reguladas por el artículo 6.10.20.

Sección Tercera. Régimen de los usos

Artículo 8.8.16 Clasificación en niveles (N-2)

A los efectos de la aplicación de las condiciones referentes a los usos compatibles y autorizables se distinguen, en función de los grados diferenciados en el art. 8.8.3 los siguientes niveles a, b y c.

[870] Redacción introducida por la MPG 00/314 (aprobada definitivamente 21.4.2005 BOCM 31.5.2005). La redacción anterior era la siguiente:

Mediante la tramitación de un Estudio de Detalle se podrá autorizar la implantación de vivienda en régimen colectivo, sometida a las siguientes condiciones".

Artículo 8.8.17 Usos compatibles (N-2)

1. En grado 1º niveles a y b:

a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

b) USO ALTERNATIVO

i) Terciario: hospedaje en edificio exclusivo cuando se trate:[871]

1. De actuación en manzana completa, con retranqueos iguales o superiores a 15 metros.
2. En parcelas con frente al sistema general viario con acceso resuelto desde el mismo, con superficie mínima de parcela de 5.000 metros cuadrados y con retranqueos, separación a linderos laterales y a lindero testero de 15 metros, 10 metros y H, con un mínimo de 6 metros, respectivamente.

ii) Dotacional

En edificio exclusivo.

2. En el grado 1º nivel c:

a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

b) USO ALTERNATIVO

Con las siguientes condiciones:

- Edificabilidad máxima de un (1) m²/m² de parcela edificable.
- Ocupación: sobre rasante inferior o igual al cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la parcela edificable y bajo rasante el setenta por ciento (70%). El número de plantas bajo rasante se regirá por lo determinado en el art. 6.6.15, apartado 3.

i) Terciario

Oficinas y hospedaje, en edificio exclusivo.[872]

ii) Dotacional

En edificio exclusivo.

---

[871] Apartado i) añadido por el PE 00/308 (aprobado definitivamente 27.01.2005 BOCM 11.03.2005).

[872] "y hospedaje" añadido por el PE 00/308 (aprobado definitivamente 27.01.2005 BOCM 11.03.2005).

3. En el grado 2º niveles a y b:

a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

b) USO ALTERNATIVO

i) Terciario: hospedaje en edificio exclusivo cuando se trate de actuación en manzana completa, con retranqueos iguales o superiores a 10 metros.[873]

ii) Dotacional

En edificio exclusivo.

4. En el grado 2º nivel c:

a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

b) USO COMPLEMENTARIO

i) Industrial

En plantas baja e inferiores a la baja, con superficie inferior o igual al treinta por ciento (30%) de la superficie edificada.

c) USO ALTERNATIVO

i) Terciario: hospedaje en edificio exclusivo cuando se trate de actuación en manzana completa, con retranqueos iguales o superiores a 10 metros.[874]

ii) Dotacional

En edificio exclusivo.

5. En el grado 3º nivel a:

a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

b) USO ALTERNATIVO

i) Dotacional

En edificio exclusivo.

---

[873] Apartado i) añadido por el PE 00/308 (aprobado definitivamente 27.01.2005 BOCM 11.03.2005).

[874] Apartado i) añadido por el PE 00/308 (aprobado definitivamente 27.01.2005 BOCM 11.03.2005).

6. En el grado 3º nivel c:

a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

b) USO ALTERNATIVO

i) Terciario

Oficinas y hospedaje, en edificio exclusivo.[875]

ii) Dotacional

En edificio exclusivo.

7. En el grado 4º:[876]

a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

b) USO COMPLEMENTARIO

Comercial[877] en categoría de pequeño comercio en situación de plantas inferior a la baja y baja.

c) USO ALTERNATIVO

i) Dotacional

En edificio exclusivo.

8. En el grado 5º:

a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

---

[875] "y hospedaje" añadido por el PE 00/308 (aprobado definitivamente 27.01.2005 BOCM 11.03.2005).

[876] Acuerdo de la CSPG nº 322, de 12.11.2008, relativo a la recuperación del uso original, residencial en vivienda colectiva, en un edificio existente regulado por la Norma Zonal 8.4º, edificación en vivienda unifamiliar, destinado al uso dotacional de equipamiento de salud. C/ Arga, 19:

"1.- Es admisible el cambio de uso propuesto de equipamiento de salud al cualificado residencial. 2.- La implantación del uso residencial se regirá por la Norma Zonal 8.4, sometiéndose en el supuesto de edificación de vivienda colectiva al régimen contenido en el artículo 8.8.15.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana. 3.- El alcance de las obras a realizar nunca podrá superar el límite contemplado en el número 2 del artículo 2.3.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación relativa."

[877] Este artículo 8.8.17 apartado 7. b), ha sido modificado por la MPG 00/334 (aprobación definitiva 19.01.2012 BOCM 02.02.2012 / 28.07.2012).

b) USO COMPLEMENTARIO

i) Industrial

En planta inferior a la baja y baja.

ii) Terciario

Comercial[878] en categoría de pequeño comercio y otros servicios terciarios en situación de plantas inferior a la baja y baja.

c) USO ALTERNATIVO

i) Dotacional

En edificio exclusivo.

9. En el grado 6º:

a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

b) USO ALTERNATIVO

i) Dotacional

En edificio exclusivo.

Artículo 8.8.18 Usos autorizables (N-2)[879] [880]

1. En el grado 1º niveles a y b):[881]

a) Terciario: hospedaje en edificio exclusivo, con retranqueos, separación a linderos laterales y a lindero testero de 15 metros, 10 metros y H, con un mínimo de 6 metros, respectivamente.

Otros servicios terciarios: En edificio exclusivo.

2. En el grado 2º niveles a y b:

a) Terciario

Hospedaje en edificio exclusivo.[882]

---

[878] Este artículo 8.8.17 apartado 8. b) ii), ha sido modificado por la MPG 00/334 (aprobación definitiva 19.01.2012 BOCM 02.02.2012 / 28.07.2012).

[879] Los apartados 2. a) y 4. a) del artículo 8.8.18, han sido modificados por la MPG 00/334 (aprobación definitiva 19.01.2012 BOCM 02.02.2012 / 28.07.2012) y posteriormente, todo el artículo, por el MPE 00/308 (aprobación definitiva 25.09.2013 BOCM 05.11.2013).

[880] Este artículo 8.8.18, ha sido modificado por el MPE 00/308 (aprobación definitiva 25.09.2013 BOCM 05.11.2013).

[881] Apartado 1 en cursiva añadido por el PE 00/308 (aprobado definitivamente 27.01.2005 BOCM 11.03.2005).

Recreativo en la categoría ii) y otros servicios terciarios. En edificio exclusivo.

3. En el grado 2º nivel c:

a) Terciario

Oficinas y hospedaje en edificio exclusivo.

Comercial, en edificio exclusivo, excepto grandes superficies comerciales.

Recreativo en la categoría ii) y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

4. En el grado 3º niveles a y c:[883]

a) Terciario

Hospedaje, en edificio de uso exclusivo, en tipología de edificación aislada.

Recreativo, en edificio exclusivo, en tipología de edificación aislada.

Otros servicios terciarios, en edificio exclusivo, en tipología de edificación aislada.

5. En el grado 4º

a) Terciario

Hospedaje, en edificio exclusivo.

Comercial en categoría de pequeño y mediano comercio en tipología de edificación aislada en edificio exclusivo.

Oficinas, en edificio exclusivo.

Recreativo, en categoría ii), en edificio exclusivo, en tipología de edificación aislada.

Otros servicios terciarios, en edificio exclusivo, en tipología de edificación aislada.

Estos usos autorizables, salvo el hospedaje en edificio exclusivo, no son de aplicación a las parcelas reguladas por la Norma Zonal 8-4º con frente a las calles o límites que se relacionan a continuación:[884] [885]

C/ Guadalquivir, C/ Serrano, límite Sur APE 05.19 límite Este APE 05.17

---

[882] "Hospedaje: en edificio exclusivo" añadido por el PE 00/308 (aprobado definitivamente 27.01.2005 BOCM 11.03.2005).

[883] Apartado 3 modificado por el PE 00/308 (aprobado definitivamente 27.01.2005 BOCM 11.03.2005). La redacción anterior incluía los niveles a y c.

[884] La redacción de este párrafo fue modificada por el PE 00/308 (aprobado definitivamente 27.01.2005 BOCM 11.03.2005).

[885] En abril de 2014 se inicia la tramitación del expediente de corrección del error producido en la publicación del MPE 00/308 (aprobado definitivamente 25.09.2013 BOCM 05.11.2013), con el fin de modificar el texto actual: "…con frente a las calles o límites…" por el siguiente: "… con frente a las calles o *incluidos en los* límites…"

C/ Fray Juan Gil, C/ del Darro, C/ Alfonso Rodríguez Santamaría, C/ del Segre, C/ del Tormes, C/ del Leire, límite APE 05.19, C/ Luis Muriel, límite APE 05.17 y C/ Francisco Méndez Casariego.

C/ Mateo Inurria, C/ de Hiedra, C/ del Poniente y límite APE 05.24.

C/ Mateo Inurria, C/ General López Pozas, C/ Francisco Suárez y nueva calle prevista en APE 05.05 entre Mateo Inurria y Francisco Suárez.

Avenida del Comandante Franco, Avenida de Pío XII, C/ Madreselva, C/ de la Madre de Dios, calle nueva apertura hasta APE 05.22, límite APE 05.22 y C/ Santa María Magdalena.

Avenida de Alfonso XIII, C/ Torpedero Tucumán y límite Este APE 05.22.

C/ Pedro Valdivia.

6. En el grado 5º:

a) Industrial: En edificio exclusivo.

b) Terciario: Hospedaje en edificio exclusivo, en tipología de edificación aislada.[886]

Otros servicios terciarios: En edificio exclusivo.

7. En el grado 6º:

a) Terciario: Hospedaje, otros servicios terciarios y comerciales, en edificio exclusivo, excepto grandes superficies comerciales.

[886] Apartado b) añadido por el PE 00/308 (aprobado definitivamente 27.01.2005 BOCM 11.03.2005).

CAPÍTULO 8.9. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 9: ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Artículo 8.9.1 Ámbito y características (N-1)

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Ordenación con el código 9.

2. Los edificios responderán a la tipología en manzana cerrada o entre medianeras, o en edificación aislada.

3. Su uso cualificado es el industrial, en los grados 1º, 2º, 4º y 5º, y en grado 3º industrial en coexistencia con terciario de oficinas, entendiendo como coexistencia la posibilidad de implantación de uno u otro uso, o de ambos en edificios diferenciados o en un mismo edificio en proporción libre.

Sección Primera. Obras

Artículo 8.9.2 Obras admisibles (N-2)[887]

Son admisibles aquellas obras que quedan reflejadas en los arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de estas Normas Urbanísticas.

Sección Segunda. Condiciones de la nueva edificación

Artículo 8.9.3 Clasificación en grados (N-1)

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen cinco (5) grados, que corresponden cada uno de ellos a los terrenos de la zona señalados en el Plano de Ordenación con los códigos 1º, 2º, 3º, 4º y 5º, estableciéndose los niveles a y b en el grado 4º, a efectos de posición de la edificación.

Artículo 8.9.4 Parcela mínima (N-2)

1. No se establece condición de parcela mínima para las parcelas existentes, pudiendo construirse cualquier parcela edificable cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

2. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 8.9.5 Condiciones de parcelación (N-2)

1. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones:

[887] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

a) En grados 1º, 2º, 3º y 4º nivel a:

i) Superficie mínima: Quinientos (500) metros cuadrados.

ii) Frente mínimo: Diez (10) metros.

iii) Forma de la parcela: Será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro superior a diez (10) metros.

b) En grados 4º nivel b y 5º:

i) Superficie mínima: Mil (1.000) metros cuadrados.

ii) Frente mínimo: Veinte (20) metros.

iii) Forma de la parcela: Será tal que permitirá inscribir un su interior un círculo de veinte (20) metros de diámetro.

2. Estas condiciones no son de aplicación en todos los grados para parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 8.9.6 Separación a linderos (N-2)

1. En los grados 1º y 2º: La edificación deberá construirse entre medianeras en los doce (12) primeros metros de fondo, debiendo separarse en el resto, un mínimo de tres (3) metros, de cada uno de los linderos laterales. No obstante, si las características de la edificación colindante lo hiciera necesario, se admite la separación a los linderos laterales en los doce (12) primeros metros de fondo, con un ancho mínimo de tres (3) metros, y 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.

   En parcelas calificadas como uso dotacional, y en caso de que su funcionalidad lo justifique, cabrá separarse de los linderos laterales en las mismas condiciones que en el párrafo anterior.

   Las medianeras que quedaran al descubierto serán tratadas como fachadas, por el propietario de la nueva edificación.

   La edificación se separará del lindero testero una distancia igual o superior a H:3 de la altura de coronación de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, con un mínimo de tres (3) metros.

2. En el grado 3º y 4º nivel a: La separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente no podrá ser inferior a tres (3) metros.

3. En grado 4º nivel b: Esta separación será de seis (6) metros.

4. En grado 5º: Esta separación será de cuatro (4) metros.

5. La edificación podrá adosarse a un lindero lateral en los grados 4º y 5º, y en los grados 1º y 2º a partir de los doce (12) primeros metros de fondo, de acuerdo con las determinaciones del art. 6.3.13.

6. En el grado 3º: La edificación podrá adosarse a los linderos laterales, de acuerdo con las determinaciones del art. 6.3.13.

7. En todos los casos de solicitud de construcción adosada a medianerías, la concesión de licencia sólo podrá hacerse previo informe de los departamentos municipales competentes, que muestre, que tanto la actividad a que se destina el edificio, como la solución de diseño y construcción del mismo, no suponen incremento de riesgo para el edificio al que se adosa. Si la solicitud de licencia de obras no especifica el destino preciso del edificio, el riesgo evidente de la actividad que en su momento se pretenda implantar, podrá suponer la no concesión de licencia de ocupación.

8. Si una construcción se proyecta adosada a una medianera, y aislada respecto a los restantes linderos, deberá cumplir respecto a los últimos, las condiciones de separación que para cada grado se establecen en el presente artículo.

9. Las condiciones de separación a lindero se entienden complementarias de las normas de seguridad y relación del edificio con su entorno, prevaleciendo el mayor valor de los resultantes.

Artículo 8.9.7 Posición del edificio respecto a la alineación oficial (N-2)

1. En los grados 1º y 2º: El edificio situará una de sus fachadas exteriores sobre y a lo largo de la alineación oficial en toda su altura, salvo lo dispuesto en los puntos siguientes en los que se podrá separar paralelamente:

    a) En actuaciones por manzana completa.

    b) En actuaciones sobre frente de manzana completo, en toda su altura y longitud:

        i) La fachada exterior recayente a la alineación oficial a partir de la planta primera, admitiéndose en planta baja la construcción de los soportales contemplados en el art. 6.10.7.

        ii) Con un ancho mínimo de tres (3) metros.

        El espacio libre resultante del retranqueo deberá ajardinarse, no admitiéndose los aparcamientos en superficie ni superarse en ninguno de sus puntos la cota de nivel de la rasante en la acera.

    c) En parcelas de esquina, mediante chaflanes, dispuestos perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones oficiales, con un frente de cuatro (4) metros.

    d) En el caso de que por el resultado de aplicar las condiciones descritas en el punto anterior, quedaran medianeras al descubierto, corresponderá al propietario que lleva a efecto la actuación tratar dichas medianeras como fachadas.

    e) En ningún caso se entenderá incrementada la altura de la edificación como consecuencia de la separación autorizada.

2. En los grados 3º y 4º nivel a: La nueva edificación podrá separarse de la alineación oficial en función de sus necesidades.

3. En los grados 4º nivel b y 5º: El plano de fachada de la edificación respetará una separación mínima a la alineación oficial de:

    a) Grado 4º nivel b: Ocho (8) metros

    b) Grado 5º: Seis (6) metros

4. El espacio libre resultante del retranqueo o de la separación a la alineación oficial podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga. No podrá realizarse en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la industria, siempre que se oculten a la vista desde la vía pública mediante pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros. La ocupación del retranqueo del espacio resultante de la separación a la alineación oficial por elementos admisibles deberá conjugarse con las determinaciones respecto a tratamiento de espacios libres.

Artículo 8.9.8 Separación entre edificios (N-2)

En todos los grados, cuando en una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, cumplirán una separación relativa igual o superior a la establecida para patios de parcela en el art. 6.7.15.

Artículo 8.9.9 Coeficiente de edificabilidad (N-1)

El coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable se establece en:

a) Grados 1º, 2º y 4º: Dos con cuatro (2,4) metros cuadrados por metro cuadrado

b) Grado 3º: Uno con seis (1,6) metros cuadrados por metro cuadrado

c) Grado 5º: Dos (2) metros cuadrados por metro cuadrado

Artículo 8.9.10 Altura de la edificación (N-2)

1. En grados 1º y 2º: El número de plantas vendrá determinado en función del ancho de la calle y responderá a:[888]

Ancho de calle (metros)	Nº de plantas	Altura de cornisa (metros)
Menos de 12	3	11,50
De 12 a menos de 18	4	15,00
A partir de 18	5	18,50

[888] Cfr. artículo 39.8 Ley 9/2001 respecto de la altura máxima de las edificaciones.

En parcelas de esquina a calles de distinto ancho, se podrá mantener la mayor altura en los primeros doce (12) metros de fondo, en la fachada correspondiente a la calle de menor ancho, hasta la perpendicular a su alineación oficial trazada en el punto de intersección de dicha alineación y la prolongación de la paralela trazada a doce (12) metros de la alineación oficial de la calle de mayor ancho. A partir de los doce (12) metros de fondo de cada una de las alineaciones oficiales la altura será la correspondiente a la calle de menor ancho.

2. En grados 3º y 4º nivel b: La altura máxima de la edificación será de siete (7) plantas y veintiocho (28) metros al nivel de cornisa.

3. En grados 4º nivel a y 5º: La altura máxima de la edificación será de cinco (5) plantas y veinte (20) metros al nivel de cornisa.

4. En los grados 3º, 4º y 5º: La altura máxima de edificación podrá superarse cuando por las características especiales de la actividad industrial así lo requiera.

5. En todos los grados son admisibles por encima de sus alturas los elementos de instalaciones indispensables al proceso industrial.

6. El número de plantas se considera como máximo. En grados 1º y 2º se deberá construir con la altura máxima permitida en los primeros doce (12) metros de fondo, salvo que, por la edificabilidad autorizada, funcionalmente se justifique su improcedencia.

Artículo 8.9.11 Medición de la altura (N-2)

1. La altura de la edificación se medirá por procedimientos distintos, según que la edificación se sitúe o no en alineación oficial.

2. En los edificios situados sobre alineación oficial, la medición de la altura se hará conforme a lo dispuesto en el art. 6.6.8.

3. En edificación aislada, la medición de la altura se realizará respecto a la cota de nivelación de la planta baja, que se situará según lo dispuesto en el art. 6.6.15.

Artículo 8.9.12 Altura de pisos (N-2)

a) En grados 1º, 2º, 3º y 4º nivel a: La altura mínima de pisos será de tres (3) metros.

b) En grados 4º nivel b y 5º: La planta baja tendrá una altura mínima de cuatro (4) metros y la planta de pisos de tres (3) metros.

Artículo 8.9.13 Condiciones higiénicas (N-2)

Se admiten los patios de parcela. Asimismo, podrán realizarse patios ingleses dentro de la separación a la alineación oficial si el edificio no se sitúa en la línea de calle, o en fachada no visible desde la vía pública.

Artículo 8.9.14 Prevención de incendios (N-2)[889]

1. En los grados 1º y 2º, cuando el fondo máximo de la edificación supere los ochenta (80) metros, deberá separarse como mínimo a uno de los linderos laterales cuatro (4) metros.

2. En todos los grados, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Prevención de Incendios y demás disposiciones sectoriales de aplicación.

Artículo 8.9.15 Salientes permitidos (N-2)

1. En grados 1º y 2º: Se admiten los salientes regulados en el art. 8.4.13.

2. En grados 3º, 4º y 5º: No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas, con saliente máximo de setenta y cinco (75) centímetros.

Artículo 8.9.16 Condiciones estéticas (N-2)

1. La composición y tratamiento de fachadas es libre.

2. Protección del arbolado en los grados 3º, 4º y 5º:

   a) En el espacio libre se procurará la plantación de una hilera de arbolado, en proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela.

      La plantación se realizará con separaciones adecuadas a la especie arbórea elegida, con intervalo medio de cinco (5) metros.

   b) Si se prevé aparcamiento en superficie deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo, en retícula adecuada a la disposición de plazas.

Sección Tercera. Régimen de los usos

Artículo 8.9.17 Sistema de usos compatibles (N-2)[890]

1. En grados 1º y 2º:

---

[889] Véase también el Código Técnico de la Edificación.

[890] Acuerdo de la CSPG nº 149, de 1.06.2000. Interpretación del artículo 8.9.17 de las NNUU: superficie máxima de los usos asociados y del conjunto de usos compatibles excluidos los usos alternativos, en Norma Zonal 9:

1º. La implantación en Norma Zonal 9 (Actividades Económicas) de determinados usos asociados está sometida a las condiciones específicas establecidas en el artículo 8.9.17, entre las que se encuentra una limitación de superficie cuantificada como porcentaje respecto a la "superficie total edificada ", que debe entenderse referida a la superficie total edificada del uso al que se asocia, que integra asimismo la superficie específicamente destinada al uso asociado, y ello por coherencia con la vinculación indisoluble entre ambos usos que constituye el fundamento conceptual del uso asociado.

2º. La implantación en Norma Zonal 9 de aquellos usos asociados no afectados por las condiciones específicas establecidas en el artículo 8.9.17 queda sometida a la limitación genérica del veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada del uso al que se asocian.

a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2, si bien para implantación con tal carácter de los usos que a continuación se enuncian se cumplirán las siguientes:

i) Residencial

Máximo una (1) vivienda con ciento cincuenta (150) metros cuadrados por parcela.

ii) Terciario

Oficinas, en cualquier situación, con una superficie inferior o igual al cincuenta por ciento (50%) de la superficie total edificada.

Comercial, categoría de pequeño comercio con una superficie inferior o igual al veinte por ciento (20%) de la superficie total edificada.

Recreativo, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Otros servicios terciarios, con una superficie inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

b) USO COMPLEMENTARIO

El conjunto de los usos complementarios no superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada.

i) Terciario

Oficinas, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Comercial, categoría de pequeño comercio en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del conjunto de los locales inferior o igual al veinte por ciento (20%) de la superficie total edificada.

Recreativo, en categoría ii), en situación de planta inferior a la baja y baja con una superficie en su conjunto inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie en su conjunto inferior o igual al diez por ciento (10%) de la total edificada.

ii) Dotacional

En situación de planta inferior a la baja y baja.

c) USO ALTERNATIVO[891] [892]

[891] Acuerdo de la CSPG nº 83, de 17.12.1998. Interpretación del artículo 8.9.17.1c, en lo referente a las condiciones particulares de la Norma Zonal 9 (actividades económicas) grados 1º y 2º para la adecuación de edificios existentes a los usos alternativos mediante plan especial y obras de reestructuración general:

i) En grado 1º:[893]

a) Se admiten para obras de nueva planta y sustitución, los usos residencial, dotacional y terciario en su clase de oficinas y hospedaje, en edificio exclusivo. Los edificios destinados a estos usos cumplirán las condiciones particulares que para la Norma Zonal 4 se fijan en estas Normas, con la excepción de que la edificabilidad máxima será la establecida en aplicación del artículo 8.9.10 apartado 1, en función de la anchura de la calle, número de plantas y altura de cornisa máximas.

Asimismo se admiten obras en los edificios existentes[894] para la implantación de estos usos, siempre y cuando no se supere la edificabilidad máxima que resulte de la aplicación del mencionado artículo 8.9.10.1.

No obstante cuando se supere dicha edificabilidad se permitirá, mediante la redacción de un Plan Especial, obras en los edificios para su adecuación a estos usos de conformidad con los artículos 14.1.b) y 16.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 28 de junio (TRLS08), en relación con su disposición transitoria segunda. Dicho Plan Especial detallará y cuantificará los deberes legalmente exigibles, correspondientes al exceso de edificabilidad y en su caso, la correspondiente monetización.

b) Se admiten para obras de nueva planta y sustitución, en edificio exclusivo, los usos terciario recreativo, otros servicios terciarios y terciario comercial excepto el terciario comercial en su categoría gran superficie comercial. Los

---

1º En las obras de nueva planta y sustitución de edificios para la implantación de usos alternativos en ámbitos regulados por el grado 1º de la NZ. 9 (Actividades Económicas), no es de aplicación el coeficiente de edificabilidad de 2,4 m^2/m^2 correspondiente al uso cualificado. El cálculo de edificabilidad determinado por el artículo 8.9.17.1 c) deberá efectuarse con los criterios que para la N.Z.4 (Edificación en Manzana Cerrada) determina el artículo 8.4.9, bien entendido que el factor correspondiente al número de plantas es específicamente el resultante del cuadro del artículo 8.9.10.1.

2º En ámbitos regulados por la Norma Zonal 9 (Actividades Económicas) en sus grados 1º y 2º es admisible la adecuación de edificios existentes a los usos alternativos contemplados en el artículo 8.9.17.1 c) de las NNUU, mediante obras de reestructuración general, con las siguientes condiciones:

a) Será necesaria la tramitación de un Plan Especial que garantice la adecuada inserción de los usos alternativos en el entorno urbanístico del edificio objeto de reestructuración.

b) Las obras de reestructuración general no podrán afectar específicamente a superficies del edificio que en su conjunto superen la superficie máxima edificable resultante de la aplicación de lo especificado en el apartado primero del presente acuerdo en el supuesto del grado primero, y de 1,6 m^2/m^2 en el grado segundo.

3º La formulación y aprobación del Plan Especial exigirá el Convenio previo en el que deberá establecerse el régimen de cesiones, que tomará como referencia la edificabilidad total resultante de la aplicación de lo expresado en los apartados primero y segundo, cuyas superficies se acumularán a aquéllas del edificio existente que no sean objeto de las obras de reestructuración general. Deberá también considerar las circunstancias urbanísticas específicas de los edificios objeto de las obras de reestructuración general, para su adecuación a los usos alternativos y características del entorno.

En todo caso, el Convenio deberá acomodarse a lo estipulado al respecto en la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo, y Urbanismo de la Comunidad de Madrid. Acuerdo de la CSPG de 17.12.1998.

[892] Acuerdo de la CSPG nº 109, de 27.05.1999. Régimen de compatibilidad de usos aplicable a edificios residenciales existentes en el ámbito de la Norma Zonal 9.1:

Conforme al texto de las NNUU publicado en el BOCM 19.04.1997, el régimen de compatibilidad de usos aplicable a edificios residenciales existentes en el ámbito de la Norma Zonal 9.1, en virtud del artículo 8.9.17, apartado c), será el "régimen que para usos compatibles, asociados y complementarios, se establecen en la Norma Zonal 4".

[893] El uso alternativo de los grados 1º y 2º del artículo 8.9.17, ha sido modificado por el PE 00/311 (aprobación definitiva 28.11.2012 BOCM 30.01.2013 / 11.03.2013)

[894] Véase artículo 6.6.18 de las presentes NNUU.

edificios destinados a estos usos cumplirán las condiciones particulares que para la Norma Zonal 4 se fijan en estas Normas, con la excepción de que la edificabilidad máxima será de 1,6 m^2/m^2.

c) Asimismo, se admiten obras en los edificios existentes para la implantación de estos usos, siempre y cuando no se supere la edificabilidad máxima 1,6 m^2/m^2.

No obstante cuando se supere dicha edificabilidad se permitirá, mediante la redacción de un Plan Especial, obras en los edificios para su adecuación a estos usos de conformidad con los artículos 14.1.b) y 16.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 28 de junio (TRLS08), en relación con su disposición transitoria segunda. Dicho Plan Especial detallará y cuantificará los deberes legalmente exigibles, correspondientes al exceso de edificabilidad y en su caso, la correspondiente monetización.

En edificios residenciales será de aplicación el régimen que para usos asociados y complementarios, se establecen en la Norma Zonal 4. Para el resto de usos será de aplicación el régimen para usos asociados y complementarios establecido en el presente capítulo.

ii) En grado 2º:

a) Se admiten para obras de nueva planta y sustitución los usos residencial, dotacional y terciario en todas sus clases, excepto el terciario comercial en su categoría de gran superficie comercial, en edificio exclusivo.

Los edificios destinados a estos usos cumplirán las condiciones particulares que para la Norma Zonal 4 se fijan en estas Normas, con la excepción de que la edificabilidad máxima será de 1,6 m^2/m^2.

b) Se admiten obras en los edificios existentes para implantación de los usos residencial, dotacional y terciario en todas sus clases, excepto el terciario comercial en su categoría de gran superficie comercial, cuando no superen la edificabilidad máxima de 1,6 m^2/m^2.

No obstante cuando se supere dicha edificabilidad se permitirá, mediante la redacción de un Plan Especial, obras en los edificios para su adecuación a estos usos de conformidad con los artículos 14.1.b) y 16.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 28 de junio (TRLS08), en relación con su disposición transitoria segunda. Dicho Plan Especial detallará y cuantificará los deberes legalmente exigibles, correspondientes al exceso de edificabilidad y en su caso, la correspondiente monetización.

c) En edificios residenciales será de aplicación el régimen que para usos asociados y complementarios, se establecen en la Norma Zonal 4. Para el resto de usos será de aplicación el régimen para usos asociados y complementarios establecido el presente capítulo.[895] [896]

[895] La redacción de este párrafo fue modificada por el PE 00/307 (aprobado definitivamente 28.11.2002 BOCM 18.02.2003). La redacción inicial no admitía la construcción de áticos en el grado 1º (apartado i), lo que ahora se admite sin necesidad de Estudio de Detalle.

[896] 1) Cfr. artículo 245 Ley 9/2001, respecto de la nulidad de los convenios urbanísticos de planeamiento.

2) Acuerdo de la CSPG nº 215, de 7.03.2002. Interpretación del régimen de cesiones previsto en el articulo 8.9.17.1.c) de las NNUU: c/ Sebastián Elcano 26-28 30-32:

2. En grado 3º:[897]

a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2, si bien para implantación con tal carácter de los usos que a continuación se enuncian se cumplirán las siguientes:

i) Residencial

Una (1) vivienda con superficie máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados por parcela.

ii) Terciario

Comercial, categoría de pequeño comercio, con una superficie inferior o igual al veinte por ciento (20%) de la superficie total edificada.

Recreativo, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Otros servicios terciarios, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

b) USO COMPLEMENTARIO

El conjunto de usos complementarios no superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada.

i) Terciario

Comercial, en categoría de pequeño comercio, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del conjunto de los locales inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Recreativo y otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

1º Para la aplicación del régimen de cesiones previsto en el artículo 8.9.17.1.c) de las NNUU del vigente Plan General ha de entenderse que dado que la actuación urbanística que pretende llevarse a efecto por vía de la aprobación del Plan Especial comporta la sustitución del uso industrial existente en un emplazamiento por otro uso alternativo que el Plan General considera posible para la renovación de la trama urbana de la ciudad en el Convenio previo a la aprobación del correspondiente Plan Especial se debe estipular la cesión en la forma que se pacte entre las partes firmantes del mismo del 100% de la edificabilidad que excede de la permitida por la aplicación directa de la Norma Zonal 4.

2º. En cualquier caso la actuación queda supeditada a que el citado Plan Especial regulado por el artículo 5.2.7 demuestre su compatibilidad con las características del entorno valorando su accesibilidad condiciones medioambientales y estéticas.

3º. El convenio y el Plan Especial se tramitarán conjuntamente por los servicios competentes del Área de Urbanismo.

[897] Acuerdo de la CSPG nº 37, de 16.04.1998. Cambio de uso en edificio fuera de ordenación relativa:

En la Norma Zonal 9 grado 3º, en un edificio construido de acuerdo con un planeamiento anterior, cuya edificabilidad sea mayor que la permitida por el vigente Plan General, y por esta razón en situación de fuera de ordenación relativa, podrán realizarse nuevas implantaciones o cambios de uso, cuando la Norma Zonal correspondiente los considere como uso cualificado o compatible y las obras precisas para el cambio no fuesen de reestructuración que afecten a más del 50% de la superficie edificada del edificio.

ii) Dotacional

En todas sus clases, en situación de planta inferior a la baja y baja.

c) USO ALTERNATIVO[898]

i) Terciario: en todas sus clases salvo el terciario comercial de gran superficie comercial, en edificio exclusivo.[899]

ii) Dotacional: en edificio exclusivo.

3. En grados 4º y 5º:[900]

a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2, si bien para implantación con tal carácter de los usos que a continuación se enuncian se cumplirán las siguientes:

i) Residencial

Máximo una (1) vivienda de ciento cincuenta (150) metros cuadrados por parcela.

ii) Terciario

Oficinas, en cualquier situación, con una superficie del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total edificada.

Comercial, en categoría de pequeño comercio, con una superficie del veinte por ciento (20%) de la superficie total edificada.

Recreativo, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Otros servicios terciarios, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

b) USO COMPLEMENTARIO

El conjunto de los usos complementarios no superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada.

i) Terciario

---

[898] El uso alternativo del grado 3º del artículo 8.9.17, ha sido modificado por el PE 00/311 (aprobación definitiva 28.11.2012 BOCM 30.01.2013 / 11.03.2013)

[899] Nueva redacción de este apartado en virtud de MPG 00/316 (aprobado definitivamente 30.07.2007 BOCM 4.02.2008).

[900] Acuerdo de la CSPG nº 249, de 17.12.2003. Solicitudes de licencia para edificios destinados a "loft" en ámbitos regulados por la Norma Zonal 9, grado 4º, nivel a:

En las licencias municipales para el desarrollo de edificios industriales, compartimentados en múltiples locales, deberá hacerse constar la imposibilidad de admitir el uso residencial como uso asociado, en dichos locales. Asimismo, esta circunstancia deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Oficinas, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del diez por ciento (10%) de la total edificada.

Comercial, categoría de pequeño comercio, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del conjunto de los locales inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Recreativo, en categorías i) y ii), en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

ii) Dotacional

En situación de planta inferior a la baja y baja.

c) USO ALTERNATIVO[901]

i) Dotacional: en edificio exclusivo.

ii) Terciario: en todas sus clases salvo el terciario comercial de gran superficie comercial, con una edificabilidad máxima de 1,6 m^2/m^2 de parcela edificable, en edificio exclusivo.[902]

4. Sin necesidad de Estudio de Detalle, en los grados 3º, 4º y 5º, los usos compatibles admitidos en distintas situaciones sobre rasante, podrán desarrollarse en edificios exclusivos dentro de la misma parcela, manteniéndose las cuantías deducibles de la aplicación directa de los porcentajes y edificabilidades instituidos para los respectivos grados.[903]

Artículo 8.9.18 Usos autorizables (N-2)

1. En los grados 1º y 2º:

Con una edificabilidad máxima de uno con seis (1,6) metros cuadrados por metro cuadrado.

a) Terciario

Recreativo y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

---

[901] El uso alternativo de los grados 4º y 5º del artículo 8.9.17, ha sido modificado por el PE 00/311 (aprobación definitiva 28.11.2012 BOCM 30.01.2013 / 11.03.2013)

[902] Nueva redacción en cursiva de este apartado en virtud de MPG 00/316 (aprobado definitivamente 30.07.2007 BOCM 4.02.2008).

[903] Acuerdo de la CSPG nº 142, de 2.03.2000. Interpretación del artículo 8.9.17.4 de las NNUU: coexistencia en una parcela regulada por la Norma Zonal 9.4°, de uso alternativo (terciario clase hospedaje) con el uso cualificado (industrial), implantados todos ellos en edificaciones de uso exclusivo:

1°. En parcelas reguladas por la Norma Zonal 9 (Actividades Económicas) Grado 4°, la implantación en edificio exclusivo del uso alternativo terciario en su clase de hospedaje está limitada a una edificabilidad máxima de uno coma seis (1,6) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela edificable, según determina el artículo 8.9.17.3.c)ii) de las NNUU.

2°. Teniendo en cuenta que las condiciones de edificabilidad vienen referidas en las NNUU a las "edificaciones que pueden construirse en una parcela", debe entenderse que dicho coeficiente de edificabilidad (1,6 m^2/m^2) es el aplicable sobre la totalidad de la parcela edificable, no existiendo remanente alguno de edificabilidad dado el carácter "alternativo", que por su propia definición sustituye al uso cualificado de la totalidad de la parcela, mediante el cual se admite el uso terciario en su clase de hospedaje.

2. En el grado 3º:

   a) Terciario

      Recreativo, en edificio exclusivo.

3. En los grados 4º y 5º:[904]

   Terciario comercial en categoría de gran superficie comercial, en edificio exclusivo, con una edificabilidad máxima de 1,6 m^2/m^2, siempre fuera del recinto formado por la calle 30.[905]

[904] El uso autorizable de los grados 4º y 5º del artículo 8.9.18, ha sido modificado por el PE 00/311 (aprobación definitiva 28.11.2012 BOCM 30.01.2013 / 11.03.2013).

[905] Acuerdo de la CSPG nº 260, de 23.06.2005. Edificabilidad máxima que corresponde a las parcelas reguladas por la Norma Zonal 9 (actividades económicas), en sus grados 4º nivel "b" y 5º destinadas al uso dotacional de servicios públicos funerarios en su tipología de tanatorio de titularidad privada:

"El coeficiente de edificabilidad que corresponde a la implantación de Tanatorios de titularidad privada en parcelas reguladas por la Norma Zonal 9 (Actividades Económicas) en sus grados, 4º nivel "b" y 5º, es el establecido, con carácter general, en la regulación de dicha norma zonal, para la implantación de usos autorizables, en el apartado 3 del artículo 8.9.18 de las NNUU, que determina una edificabilidad máxima de uno con seis (1,6) metros cuadrados por metro cuadrado".

CAPÍTULO 8.10. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS EJES TERCIARIOS

Artículo 8.10.1 Ámbito (N-2)

Las condiciones que se establecen en el art. 8.10.2 son de aplicación en las calles que a continuación se relacionan, en los tramos que se indican:

• Bravo Murillo	Conde de Serrallo-Glorieta de Cuatro Caminos
• López de Hoyos	Príncipe de Vergara-Clara del Rey
• Clara del Rey	Padre Xifré-López de Hoyos
• Cartagena	Avda. de América-Francisco Silvela
• Alcalá	Santa Leonor-Pza. Manuel Becerra
• Sepúlveda	Pradales-Costanilla de los Olivos
• Puerto de Canfranc	Sierra Toledana-Avda. de la Albufera
• Oca	Glorieta del Ejército-Gral. Ricardos
• Ntra. Sra. de Valvanera	Vía Carpetana-Pza. de Almodovar
• Marcelo Usera	Rafaela Ybarra-Pte. de Andalucía
• Puerto Pajares	Martínez de la Riva-Avda. de la Albufera
• Martínez de la Riva	Santa Julia-Puerto Arbalán
• Alberto Palacios	Encarnación del Pino-Pza. del Agata
• Pº de Extremadura	Alfonso Cea-Puente de Segovia
• Gral. Ricardos	Glorieta del Marqués de Vadillo-Oca
• Pº Quince de Mayo	Julián González-General Ricardos
• Antonio López	Glorieta Marqués de Vadillo-Puente de Andalucía
• Avda. Ciudad de Barcelona	Dr. Esquerdo-M-30
• Avda. Albufera	M-30-Avda. de Buenos Aires
• Príncipe de Vergara	Francisco Silvela-Pza. República Dominicana
• Méndez Alvaro	Glorieta Carlos V-M-30
• Avda. de Córdoba	desde el inicio y su prolongación hasta la M-40
• Avda. de Entrevías	desde el inicio hasta la M-40
• Avda. de San Diego	Avda. Monte Igueldo-Mtnez. de la Riva
• Avda. Monte Igueldo	Avda. de la Albufera-Avda. San Diego
• Camino Vinateros	Diego de Valderrábano-Pico de los Artilleros
• Avda. Moratalaz	Pza. del Corregidor Licenciado Antonio de Mena-Pza. del Encuentro

Artículo 8.10.2 Contenido (N-2)

1. La regulación afecta al régimen de compatibilidad de usos de la zona afectada por el eje terciario.

2. La regulación es de aplicación a la superficie total de las parcelas con frente al eje terciario, prevaleciendo, en cuanto al régimen de usos, sobre las condiciones particulares de la norma zonal correspondiente.

3. En las calles pertenecientes a los ejes terciarios, se admite como uso alternativo, en régimen de edificio exclusivo, el uso de servicios terciarios.

   Se admite además como complementario el uso terciario en la clase de comercial, en las categorías de pequeño y mediano comercio en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.[906]

4. El régimen de usos en los ejes terciarios es de aplicación, tanto en implantaciones de usos resultantes de obras de nueva edificación, como en transformaciones de usos en la edificación existente.

5. Las plazas incluidas dentro de ejes terciarios se entienden sometidas al régimen urbanístico de los mismos.

6. A los efectos de compatibilidad de usos terciarios en el ámbito del APE.00.01 se estará a lo dispuesto en el Plano de Usos y Actividades.

7. En las parcelas con frente a las calles San Francisco de Sales, Reina Victoria, Raimundo Fernández Villaverde, Francisco Silvela, Plaza de Manuel Becerra y Doctor Esquerdo, no incluidas en el APE 00.01, se permite como uso autorizable el terciario en régimen de edificio exclusivo, salvo el hospedaje que se admite como uso alternativo.[907]

8. En lo relativo a grandes superficies resulta de aplicación lo regulado en el art. 7.6.7.

[906] Párrafo añadido por la MPG 00/320 (aprobación definitiva 23.01.2007 BOCM 13.02.2007).

[907] "salvo el hospedaje que se admite como uso alternativo" texto introducido por el PE 00/308 (aprobado definitivamente 27.01.2005 BOCM 11.03.2005).

CAPÍTULO 8.11. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA REMODELACIÓN

Artículo 8.11.1 Ámbito (N-1)

El ámbito de aplicación de las presentes condiciones lo constituyen las posibles actuaciones futuras de remodelación de polígonos residenciales para vivienda protegida. Será de aplicación en los siguientes casos:

a) Actuaciones de promoción o gestión pública.

b) Actuaciones promovidas por agentes privados, cuando exista acuerdo entre un mínimo del sesenta por ciento (60%) de las familias afectadas, sujeto a información pública y citación expresa a los restantes propietarios o inquilinos interesados.

Artículo 8.11.2 Grados de la zona (N-1)

La zona contempla dos grados:

a) Grado 1º: Remodelación total de polígonos, cuando la totalidad o más del sesenta por ciento (60%) de las edificaciones del polígono sean objeto de demolición y nueva construcción.

b) Grado 2º: Sustitución o ampliación puntual de edificios, cuando la actuación afecte a edificios aislados, que no constituyan un área dentro del polígono. Afecta únicamente a actuaciones de promoción y gestión pública, en polígonos de edificación en bloque abierto o vivienda unifamiliar.

Artículo 8.11.3 Desarrollo del Plan General (N-1)

1. La remodelación desarrollará las presentes condiciones mediante la figura de planeamiento adecuada en cada caso al tipo de intervención.

2. En el grado 1º la figura de planeamiento será un Plan Especial de Reforma Interior.[908]

3. En grado 2º será preceptiva la redacción, cuando menos, de Estudio de Detalle, que tomará en consideración el entorno en que se sitúa la actuación.

4. En el grado 1º deberá justificarse que los elementos de la red viaria, y los sistemas locales de dotaciones y espacios libres, se imbrican de modo coherente en la estructura prevista por el Plan General y por los Planes que lo desarrollen, para las zonas colindantes al polígono.

[908] Cfr. artículo 47.2 Ley 9/2001, respecto de los Planes Parciales de Reforma Interior.

Sección Primera. Regulación del Grado 1º

Artículo 8.11.4 Suelo para dotaciones (N-1)

1. Podrán contemplarse cambios en la forma y localización de los suelos calificados por el Plan General con destino a equipamientos, deportivos o espacios libres, sin que en ningún caso sea posible:

    a) Reducir la superficie a ellos adscrita.

    b) Plantear localizaciones o forma de parcelas que supongan mermas de la funcionalidad de las previstas en el Plan General, o perjuicio para su accesibilidad, utilización y soleamiento, si se trata de espacios libres.

2. Salvo que el polígono objeto de remodelación cumpla los estándares que en cuanto a dotaciones y espacios libres determina el art. 83 de la Ley del Suelo[909] y no se reduzca su cuantía, la remodelación deberá contemplar un incremento de los suelos destinados a dichos usos, en el valor máximo que sea factible, cumpliendo los objetivos de la remodelación y las determinaciones de la zona en que se encuentre, a cuyo efecto deberán ser analizadas y ponderadas las distintas alternativas posibles.

Artículo 8.11.5 Número de viviendas (N-1)

Podrá incrementarse el número de viviendas preexistente en el polígono con anterioridad a la remodelación, siempre que se mantenga la densidad de población preexistente.

Artículo 8.11.6 Condiciones de volumen (N-1)

1. La edificabilidad bruta del polígono existente antes de la remodelación no podrá incrementarse más que en una cuantía bruta de un veinte por ciento (20%) de la edificabilidad inicial, siempre que se justifique que dicho incremento es necesario para el mantenimiento de la población existente.

Sección Segunda. Regulación del Grado 2º

Artículo 8.11.7 Número de viviendas (N-1)

No podrá incrementarse el número de viviendas del edificio objeto de sustitución, o sobre el que se actúe, salvo que se demuestre que se mantiene la población afectada.

Artículo 8.11.8 Condiciones de edificación (N-1)

1. Podrá incrementarse la superficie edificada del edificio sustituido, o en que se realicen obras de ampliación, en un máximo del veinte por ciento (20%).

---

[909] La referencia debe entenderse realizada al artículo 36 Ley 9/2001.

2. Igualmente podrá disponerse de un diez por ciento (10%) de la superficie edificada de la construcción preexistente, sin que compute en la superficie edificable del edificio resultante, siempre que se destine a usos de comercio, industria, servicios terciarios o usos dotacionales.

3. Las obras de sustitución podrán ocupar la parcela liberada por el edificio derribado, sin rebasar sus límites primitivos

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera[910]

El Ayuntamiento de Madrid, en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor del Plan General, aprobará o, en su caso, adaptará a las presentes Normas, las Ordenanzas Especiales siguientes:

1 Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico.

2 Ordenanza sobre Conservación y Estado Ruinoso de las Edificaciones, y del Procedimiento de Declaración de Ruina o Edificación Inadecuada.

3 Ordenanza Reguladora del Registro de Bienes Protegidos y Servidumbres.

4 Ordenanza Reguladora del Registro de Transferencias de Aprovechamientos.

5 Instrucción para Diseño de la Vía Pública, en el que se recogerán las recomendaciones para el diseño de los suelos calificados como Vía Pública por el Plan General.

6 Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización.

7 Ordenanza Reguladora de la Calificación Ambiental Municipal que deberá unificar todos los procedimientos de intervención municipal en materia de Medio Ambiente.

8 Ordenanza General de protección del Medio Ambiente Urbano.

9 Ordenanza Reguladora de instalaciones de suministro de combustible para vehículos.

10 Ordenanza Reguladora para la utilización de los espacios libres privados.

11 Ordenanza Reguladora de Publicidad Exterior.

12 Adaptación de las Ordenanzas Fiscales a las presentes Normas y en particular a la promoción de medidas para el fomento del ahorro y eficiencia energética y de la reutilización de residuos.

13 Ordenanza de Rehabilitación y Gestión Ambiental

Segunda[911]

Se consideran usos incompatibles el resto de los posibles usos no contemplados en la Lev 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Las Vías Pecuarias se calificarán como, “Red Supramunicipal Vías pecuarias Espacio Libre Protegido", uso "Vía pecuaria" por las características propias de esta Red y por estar presente en todo el término municipal.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público pecuario de las comunidades Autónomas y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo a la Consejería

[910] Se denomina Primera, al tener que incorporar la Disposición Adicional Segunda.

[911] Disposición Adicional Segunda incorporada por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

competente en materia de vías pecuarias regular el uso de las mismas, defender su integridad superficial, asegurar su adecuada conservación y garantizar el uso público para facilitar las comunicaciones agrarias y el tránsito ganadero.

En cuanto la situación y delimitación del dominio publico de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en los planos de clasificación del suelo. Si estos planos contuvieran discrepancias respecto a tas clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias prevalecen estos últimos.

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1999, de 15 de junio, de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid.

El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.

Se debe remitir al organismo responsable de vías pecuarias, para su informe, el planeamiento urbanístico general y el desarrollo derivado del presente Avance del Plan General de Ordenación Urbana, que se vea afectado directa o indirectamente por alguna vía pecuaria.

Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se cumplirán las siguientes prescripciones:

a) Se evitará la construcción de rotondas sobre el dominio público pecuario. Si la realización fuese imprescindible, se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.

b) En los cruces con carreteras, y viales en general, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafiando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.

En el caso de viales rápidos los cruces se realizarán a distinto nivel, y si las condiciones de seguridad lo permitiesen podrán realizarse cruces al mismo nivel, que serán debidamente diferenciados mediante una suave elevación de la cota de la capa de rodadura. En todos l os casos el pavimento estará constituido por materiales no asfálticos, preferiblemente adoquines de piedras naturales (rocas, basaltos, calizas, etc.), indicando en la señalización la existencia de un cruce con vía pecuaria.

c) Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias. En el caso de que un viario rodado de nueva construcción deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 "Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas", de la Ley 8/1998, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en materia de vía pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación del trazado. En el caso de que un viario público no construido y recogido en el Plan General de Ordenación Urbana, se sitúe longitudinalmente sobre vía pecuaria, se considera como no estructurante y su construcción quedará condicionada a la

inexcusabilidad técnica de construirlo fuera de la vía pecuaria y a la pertinente modificación de trazado.

Todas estas las actuaciones descritas en los puntos a, b y c deberán ser aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y siempre por solicitud del organismo promotor. Mientras no recaiga la resolución pertinente no se podrán ocupar los terrenos de las vías pecuarias.

Las modificaciones de trazado, originadas por cualquier motivo, no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, redes de saneamiento, conducciones eléctricas, redes de telefonía, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables, y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales"), de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

La Dirección General competente en materia de vías pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.

Para acometer los acondicionamientos se atenderá, con carácter general, a las siguientes propuestas:

En el caso de vías pecuarias que transcurran por suelo urbano y urbanizable sectorizado, se acondicionarán como parques lineales constituidos por un paseo de una anchura comprendida entre 1 y 6 metros, estabilizado con piedra natural. El resto de la anchura de la vía se arbolará, preferiblemente con especies autóctonas, que tengan un porte mínimo de 1,5 metros, aplicándoles al menos 7 riegos durante los primeros dos años después de su plantación, realizando obligatoriamente un mínimo de 5 riegos en la época estival. Se podrán colocar bordillos con borde en forma de cuña, que no sobresalgan más de 10 cm.

Si se trata de vías pecuarias que transcurran por suelo urbanizable no sectorizado (no programado) y no urbanizable de especial protección, los caminos interiores a las vías pecuarias tendrán una anchura máxima de 5 metros -más cunetas-. El material de la capa de rodadura utilizado será zahorra. El resto de la anchura de la vía pecuaria se arbolará, preferiblemente con especies autóctonas, que tengan un porte mínimo de 1,5 metros, aplicándoles al menos 7 riegos durante los primeros dos años después de su plantación, realizando obligatoriamente un mínimo de 5 riegos en la época estival.

En el caso que la topografía de los ámbitos desarrollados sea modificada, la vía pecuaria quedará preferiblemente a la misma cota que el ámbito. En el caso que la vía pecuaria quedara a diferente cota el talud que se genere se encontrará en su totalidad fuera del dominio público pecuario, y su pendiente se encontrará entre 1:2 y 1:3, no vertiendo el drenaje que se diseñe sobre la vía pecuaria. Se revegetará el talud realizando una preparación del terreno de forma adecuada con tipo de georredes o redes orgánicas. Se realizarán las labores de hidrosiembra necesarias introduciendo plantas de porte arbóreo y arbustivo, instalándose un sistema de riego por goteo. Se realizarán labores de mantenimiento del talud para evitar la erosión asegurando la reposición de marras y si

fuera necesario de la hidrosiembra. El mantenimiento del talud se realizará durante un mínimo de siete años.

El vallado de una parcela que colinde con una vía pecuaria precisa, de acuerdo al artículo 14 de la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, la delimitación de la Dirección General competente en materia de Vías Pecuarias.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera

En tanto no se aprueben las distintas Ordenanzas Especiales previstas en el Plan General, seguirán aplicándose las disposiciones análogas actualmente vigentes, en cuanto no se opongan al contenido del Plan General y, en particular, a las presentes Normas.

Segunda

Los efectos de declaraciones de ruina acordadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan que afecten a un inmueble catalogado como de interés histórico-artístico, podrán ser revisados, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 30/92 y en este Plan General.

Tercera

Las disposiciones sobre usos contenidas en el presente Plan, no impedirán a los edificios o locales en construcción o construidos con licencia ajustada al anterior planeamiento, que vinculará la edificación o el local a un uso o clase de uso determinado, la instalación de los mismos respectivamente, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ambientales fijadas en el presente Plan, y de las establecidas para la sustitución de la actividad en el Capítulo preliminar del Título 8 (art. 8.0.2.).[912] [913] [914]

Cuarta

Queda derogado con la aprobación del presente Plan General salvo lo expresamente regulado en las presentes Normas, el PEIC (Plan Especial de instalaciones de suministro de combustible para vehículos) si bien, en tanto sea aprobada la Ordenanza Reguladora de instalaciones de suministro de combustible para vehículos citada en la Disposición Adicional 9, serán de aplicación las normas

---

[912] Acuerdo de la CSPG nº 171, de 14.12.2000. Interpretación de la Disposición Transitoria Tercera del Plan General:

La Disposición Transitoria Tercera del Plan General, en concordancia con lo establecido en el punto primero del Acuerdo nº 84 de la CSPG, adoptado en su sesión de fecha 17.12.1998, donde se dice que "los cambios de actividad no se consideran transformación, siempre que se mantenga la clase de uso", se interpreta que resulta permisible el cambio de una actividad amparada en licencia vigente por otra que esté incluida en una categoría de la misma clase de uso, aun cuando ésta sea un uso incompatible por aplicación del régimen de usos de la Norma Zonal en que se encuentre.

[913] Acuerdo de la CSPG nº 284, de 1.03.2006. Transformación en viviendas de una nave situada en patio de manzana regulada por la NZ 4 (c/ Prudencio Alvaro 47):

"En naves o edificios existentes en el interior de parcela o en patios de manzana, incluida la posible prolongación en alguna de sus plantas, regulados por la Norma Zonal 4 y construidas para usos no residenciales, según la regulación de anteriores planeamientos, que se encuentran actualmente en situación de fuera de ordenación relativa, sólo podrán cambiar su uso al amparo de la Disposición Transitoria Tercera de las NNUU."

[914] Acuerdo de la CSPG nº 261, de 23.06.2005. Régimen de usos admisible en edificios o locales de titularidad privada, ubicados en parcelas calificadas por el PG-97, como uso dotacional existente de servicios de la administración publica, donde se ejercen actividades no encuadradas en dicho uso dotacional (c/ Evaristo San Miguel, 8):

"En los inmuebles calificados por el PG-97, como uso dotacional existente de Servicios de la Administración Pública, donde se encuentran implantados otros usos, de titularidad privada, no encuadrables en el dotacional, les serán reconocidos a los propietarios, los derechos otorgados por la Disposición Transitoria Tercera de las vigentes NNUU".

del referido Plan Especial de instalaciones de suministro de combustible para vehículos en lo que no contradigan a las presentes Normas.

Quinta

Los Estudios de Detalle aprobados en desarrollo del PGOUM 85 y que no corresponden a Áreas de Planeamiento Incorporado, se asumen como concreción de sus parámetros y condiciones generales de la edificación y relaciones con el entorno, excepción hecha de la edificabilidad, que como máximo será la correspondiente a la norma zonal u ordenanza aplicable del presente Plan General, actuando en este caso los volúmenes ordenados como sólidos capaces contenedores de dicha edificabilidad máxima.

Las condiciones de uso se regirán por las establecidas en la normativa aplicable del presente Plan General.

Sexta

Hasta tanto se constituya la CIPHAN, asume sus cometidos o competencias establecidos en estas Normas, la actual Comisión de Control y Protección del Patrimonio.

Séptima[915]

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 (PGOUM85) y la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (PGOUM97) relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007, tendrá carácter retroactivo a fecha 20 de abril de 1997, fecha de entrada en vigor del PGOUM97 vigente, extendiéndose sus efectos a todas las actuaciones urbanísticas realizadas al amparo del mismo, que deberán adaptar sus contenidos a lo establecido en la misma.

[915] Disposición transitoria Séptima incorporada por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

ANEXOS

LISTADO DE ARTÍCULOS MODIFICADOS O ACLARADOS, CON POSTERIORIDAD A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOUM 1997

Con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan General de 1997 se han producido modificaciones o aclaraciones del texto normativo.

En la siguiente relación se indican los artículos afectados, bien sea por:

Modificaciones del planeamiento, en cualquiera de sus formas.

Temas de la Comisión de Seguimiento del Plan General (CSPG)

Sentencias Judiciales

Ordenanzas, Reglamentos, Instrucciones de Coordinación, etc.

Artículo	CTE	MPG/PE/ERM			Tema CSPG		Sentencia	Observaciones
		Ref.	Número	Fecha AD	Nº	Fecha	Sent./Org./Fecha	
1.1.3								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013				
1.1.4								
							TSJM (18.03.2005)	
							TS (30.10.2009)	
1.2.2								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013				
1.3.3								
					4	11.12.1997		
1.4.2								
	CTE							OMTLU (1)
1.4.4								
					35	16.04.1998		RGU (2)
1.4.6								
	CTE							
1.4.8								
	CTE	07/71	MPG 00/327	02.10.2008				
1.4.10								
	CTE							
1.4.12								
								OMTLU (1)
2.1.1								
								OMTLU (1)
								IC 01/2010 (3)
2.1.2								
								OMTLU (1)
2.2.3								
					304	22.03.2007		
2.2.6								
	CTE							

Artículo	CTE	MPG/PE/ERM			Tema CSPG		Sentencia	Observaciones
		Ref.	Número	Fecha AD	Nº	Fecha	Sent./Org./Fecha	
2.3.1								
					87	17.12.1998		
2.3.3								
					26	12.03.1998		
					37	16.04.1998		
					87	17.12.1998		
					110	27.05.1999		
					164	02.11.2000		
					315	18.02.2008		
3.1.1								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013				
3.1.2								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013				
3.1.3								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013				
3.1.4								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013				
Capítulo 3.2.								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013				
3.2.1								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013				
3.2.2								
					151	01.06.2000		
3.2.3								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013	214	07.03.2002		
3.2.4								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013	118	24.11.1999	1324/2000 TSJ (10.nov.)	
3.2.5								
					143	16.03.2000		
					154	01.06.2000		
3.2.7								
		04/21	PE 00/308	27.01.2005	5	11.12.1997	TSJM (27.05.2004)	
		12/32	PE 00/312	28.11.2012	11	11.12.1997	TS (17.03.2009)	
					66	23.07.1998	TSJM (07.10.2009)	
					106	29.04.1999	TS (09.09.2010)	
					143	16.03.2000		
					223	05.12.2002		
					236	12.05.2003		
					253	22.06.2004		
					300	19.12.2006		
					304	22.03.2007		
3.2.8								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013	151	01.06.2000	216/2003 TSJ	
					154	01.06.2000	TS (03.07.2007)	
					250	22.06.2004		
3.2.9								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013				
3.2.10								

Artículo	CTE	MPG/PE/ERM			Tema CSPG		Sentencia	Observaciones
		Ref.	Número	Fecha AD	Nº	Fecha	Sent./Org./Fecha	
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013	228	05.12.2002		
3.2.13								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013	70	23.10.1998		RP (4)
					97	10.02.1999		
					147	13.04.2000		
3.3.1								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013				
3.3.2								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013				
Sección 2ª 3.3.								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013				
3.3.3								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013				
3.3.4								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013				
3.3.5								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013				
3.3.6								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013				
Sección 3ª 3.3.								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013				
3.3.7								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013				
3.3.8								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013				
3.3.9								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013	145	16.03.2000		OGPMAU (5)
3.3.10								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013				
3.3.11								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013				
3.3.12								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013				
Sección 4ª 3.3.								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013				
3.3.13								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013				
3.3.14								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013				
3.3.15								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013			216/2003 TSJ TS (03.07.2007)	
3.4.1								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013			216/2003 TSJ TS (03.07.2007)	
3.4.2								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013				
3.4.3								
					88	17.12.1998		
3.4.15								

Artículo	CTE	MPG/PE/ERM			Tema CSPG		Sentencia	Observaciones
		Ref.	Número	Fecha AD	Nº	Fecha	Sent./Org./Fecha	
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013				
3.4.18								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013				
Capítulo 3.5.								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013				
Sección 1ª 3.5.								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013				
3.5.2								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013				
3.5.3								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013				
3.5.4								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013				
3.5.5								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013				
3.5.9								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013	91	10.02.1999		
					161	02.11.2000		
					162	02.11.2000		
3.5.10								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013				
4.1.4								
					69	23.10.1998		
Capítulo 4.3.								
								IC 07/2011 (3)
4.3.6								
		12/49	MPG 00/338	14.11.2013				
4.3.8								
		04/21	PE 00/308	27.01.2005				
4.3.9								
	CTE							
4.3.11								
	CTE							
4.3.12								
					65	23.07.1998		
4.3.13								
		06/65	MPG 00/324	22.11.2007	221	24.06.2002		
4.3.18								
		03/116	MPG 00/312	12.11.2004				
4.3.20								
	CTE	03/116	MPG 00/312	12.11.2004	98	11.03.1999		ORUGA (6)
					136	02.03.2000		
4.3.23								
					233	12.05.2003		OPPU (7)
								ORUGA (6)
4.3.27								
							216/2003 TSJ	
							TS (03.07.2007)	
4.4.5								
	CTE							

Artículo	CTE	MPG/PE/ERM			Tema CSPG		Sentencia	Observaciones
		Ref.	Número	Fecha AD	Nº	Fecha	Sent./Org./Fecha	
4.10.2								
		08/92	MPG 00/329	15.12.2010				
4.10.3								
		08/92	MPG 00/329	15.12.2010				
Sección 2ª 4.10.								
	CTE							
4.10.4								
		06/65	MPG 00/324	22.11.2007				
4.10.6								
		06/65	MPG 00/324	22.11.2007				
		12/49	MPG 00/338	14.11.2013				
4.11.1								
								IC 04/2012 (3)
4.11.2								
		12/49	MPG 00/338	14.11.2013	136	02.03.2000		ORUGA (6)
Capítulo 4.12.								
		08/92	MPG 00/329	15.12.2010				
4.12.0								
		08/92	MPG 00/329	15.12.2010				
4.12.1								
		08/92	MPG 00/329	15.12.2010				
4.12.2								
		08/92	MPG 00/329	15.12.2010				
4.12.3								
		08/92	MPG 00/329	15.12.2010				
4.12.4								
		08/92	MPG 00/329	15.12.2010				
4.12.5								
		08/92	MPG 00/329	15.12.2010				
4.12.6								
		08/92	MPG 00/329	15.12.2010				
4.12.7								
		08/92	MPG 00/329	15.12.2010				
4.12.8								
		08/92	MPG 00/329	15.12.2010				
5.2.6								
							TSJM (05.03.2009)	
5.2.7								
		-	MPG 00/304	02.11.2000	13	12.02.1998		IC 13.05.2010 (3)
		04/21	PE 00/308	27.01.2005				
		06/50	MPG 00/321	30.07.2007				
		09/24	ERM 00/301	08.04.2010				
		11/03	MPG 00/334	19.01.2012				
5.2.8								
								IC 23.12.2009 (3)
	CTE							IC 08/2012 (3)
5.3.6								
								OGPMAU (5)
								OPACPFE (8)
5.3.10								

Artículo	CTE	MPG/PE/ERM			Tema CSPG		Sentencia	Observaciones
		Ref.	Número	Fecha AD	Nº	Fecha	Sent./Org./Fecha	
	CTE							
5.3.13								
	CTE							
Capítulo 5.4.								
	CTE							
6.2.5								
					105	29.04.1999		
6.2.10								
	CTE							
6.3.4								
					105	29.04.1999		
6.3.8								
					34	16.04.1998		
6.3.13								
					230	05.12.2002		
6.4.3								
					34	16.04.1998		
6.5.1								
					344	12.12.2011		
6.5.3								
					166	02.11.2000		ORUGA (6)
					181	23.05.2001		ORCSTSP (9)
					185	26.07.2001		
					186	26.07.2001		
					187	26.07.2001		
					194	25.10.2001		
					201	22.11.2001		
					263	23.06.2005		
					272	28.10.2005		
					334	30.09.2009		
6.6.8								
					288	01.06.2006		
					289	01.06.2006		
6.6.11								
					33	16.04.1998		OPPU (7)
					38	21.05.1998		
					137	02.03.2000		
					177	29.03.2001		
					217	24.06.2002		
					226	05.12.2002		
					245	17.12.2003		
					321	12.11.2008		
					325	12.11.2008		
					347	26.04.2012		
6.6.15								
					23	12.02.1998		
					73	23.10.1998		
					156	13.07.2000		

Artículo	CTE	MPG/PE/ERM			Tema CSPG		Sentencia	Observaciones
		Ref.	Número	Fecha AD	Nº	Fecha	Sent./Org./Fecha	
					204	20.12.2001		
					211	07.03.2002		
					225	05.12.2002		
					237	12.05.2003		
					246	17.12.2003		
6.6.17								
					37	16.04.1998		
					245	17.12.2003		
6.6.19								
					181	23.05.2001		
					195	25.10.2001		
					281	01.03.2006		
Capítulo 6.7.								
	CTE							
6.7.2								
	CTE							
6.7.4								
					308	22.03.2007		
6.7.6								
	CTE							
6.7.12								
					14	12.02.1998		
6.7.14								
					324	12.11.2008		
6.7.15								
	CTE				180	23.05.2001		
6.7.16								
	CTE							
6.7.17								
					235	12.05.2003		
6.7.19								
	CTE							
Capítulo 6.8.								
								IC 04/2011 (3)
								IC 01/2012 (3)
6.8.4								
	CTE							
6.8.5								
	CTE							
6.8.6								
	CTE							
6.8.7								
	CTE							
6.8.8								
					51	18.06.1998		IC 03/2011 (3)
6.8.9								
	CTE							
6.8.10								
	CTE							

Artículo	CTE	MPG/PE/ERM			Tema CSPG		Sentencia	Observaciones
		Ref.	Número	Fecha AD	Nº	Fecha	Sent./Org./Fecha	
6.8.11								
	CTE							
6.8.13								
	CTE				14	12.02.1998		
					62	27.07.1998		
					77	23.10.1998		
					95	10.02.1999		
					120	24.11.1999		
					121	24.11.1999		
					287	01.06.2006		
					291	01.06.2006		
Capítulo 6.9.								
	CTE							IC 04/2011 (3)
6.9.3								
	CTE				27	12.03.1998		
					172	14.12.2000		
6.9.6								
	CTE				218	24.06.2002		
6.9.7								
	CTE				331	28.01.2009		
Sección 2ª 6.9.								
	CTE							
6.9.10								
	CTE							
Sección 4ª 6.9.								
	CTE							
6.10.3								
					219	24.06.2002		
6.10.6								
					205	20.12.2001		OPPU (7)
6.10.8								
	CTE							
6.10.17								
					256	22.06.2004		
6.10.20								
					129	02.03.2000		IC 04/2013 (3)
					187	26.07.2001		
					~~326~~	~~12.11.2008~~		
					347	26.04.2012		
7.1.2								
	CTE				155	01.06.2000		
7.1.4								
	CTE				15	12.02.1998		
7.2.2								
					199	22.11.2001		
					227	05.12.2002		
7.2.3								
								OEAA (10)
7.2.8								

Artículo	CTE	MPG/PE/ERM			Tema CSPG		Sentencia	Observaciones
		Ref.	Número	Fecha AD	Nº	Fecha	Sent./Org./Fecha	
		11/22	PE 00/310	27.06.2012	15	12.02.1998		
					82	17.12.1998		
					213	07.03.2002		
					299	19.12.2006		
					327	12.11.2008		
					333	18.05.2009		
					342	12.12.2011		
7.3.3								
	CTE				246	17.12.2003		
					329	28.01.2009		
7.3.4								
	CTE				1	11.12.1997		
					25	12.03.1998		
					56	23.07.1998		
					72	23.10.1998		
					95	10.02.1999		
					99	11.03.1999		
					137	02.03.2000		
					177	29.03.2001		
					185	26.07.2001		
					296	19.12.2006		
7.3.6								
	CTE							
7.3.7								
	CTE				8	11.12.1997		
					59	23.07.1998		
7.3.8								
	CTE							
7.3.9								
	CTE							
7.3.10								
					303	22.03.2007		
Capítulo 7.4.								
					208	07.03.2002		
					268	28.10.2005		
					~~269~~	~~28.10.2005~~		
					345	26.04.2012		
7.4.1								
					133	02.03.2000		
					210	07.03.2002		
					278	01.03.2006		
7.4.2								
	CTE							
7.4.3								
	CTE							
7.4.5								
	CTE							
7.4.6								

Artículo	CTE	MPG/PE/ERM			Tema CSPG		Sentencia	Observaciones
		Ref.	Número	Fecha AD	Nº	Fecha	Sent./Org./Fecha	
		06/50	MPG 00/321	30.07.2007				
Capítulo 7.5.								
								IC 04/2011 (3)
	CTE							IC 01/2012 (3)
7.5.1								
					52	18.06.1998		
7.5.2								
					159	13.07.2000		
7.5.8								
								IC 23.12.2009 (3)
7.5.10								
	CTE							
7.5.11								
	CTE				273	28.10.2005		
7.5.12								
	CTE							
7.5.15								
	CTE							
7.5.16								
	CTE							
7.5.17								
	CTE							
7.5.18								
	CTE							
7.5.21								
	CTE							
7.5.22								
	CTE							
7.5.23								
	CTE							
7.5.26								
	CTE							
7.5.30								
	CTE							
7.5.31								
	CTE							
7.5.33								
	CTE							
7.5.35								
		11/03	MPG 00/334	19.01.2012	198	22.11.2001	TSJM (28.10.2011)	IC 08/2012 (3)
							TSJM (18.11.2011)	
7.6.1								
		00/138	MPG 00/305	12.11.2001	71	23.10.1998		
		11/03	MPG 00/334	19.01.2012	104	29.04.1999		
					169	14.12.2000		
					183	23.05.2001		
7.6.3								
		04/21	PE 00/308	27.01.2005	25	12.03.1998		
		05/109	MPG 00/316	30.07.2007				
7.6.5								

Artículo	CTE	MPG/PE/ERM			Tema CSPG		Sentencia	Observaciones
		Ref.	Número	Fecha AD	Nº	Fecha	Sent./Org./Fecha	
	CTE							
7.6.7								
	CTE	11/03	MPG 00/334	19.01.2012				
7.6.9								
	CTE							
7.6.10								
	CTE							
7.6.11								
								IC 23.12.2009 (3)
7.7.4								
					299	19.12.2006		
7.8.2								
					172	14.12.2000		
7.8.3								
		07/71	MPG 00/327	02.10.2008				
7.8.4								
					299	19.12.2006		
7.8.5								
					299	19.12.2006		
Capítulo 7.9.								
								IC 04/2011 (3)
7.9.1								
					101	29.04.1999		
					166	02.11.2000		
					187	26.07.2001		
					263	23.06.2005		
7.9.8								
		11/22	PE 00/310	27.06.2012				
7.10.1								
					71	23.10.1998		
7.10.3								
					39	21.05.1998		
7.10.6								
					30	12.03.1998		
					31	12.03.1998		
7.11.1								
		-	MPG 00/304	02.11.2000	279	01.03.2006		OGPMAU (5)
					339	10.06.2010		OMM (11)
					341	12.12.2011		
7.11.3								
					103	29.04.1999		
					346	24.04.2012		
7.11.5								
		-	MPG 00/304	02.11.2000	320	12.11.2008		
7.12.1								
					118	24.11.1999	1324/2000 TSJ (10.nov.)	IC 01/2010 (3)
7.12.4								
					299	19.12.2006		
7.13.2								

Artículo	CTE	MPG/PE/ERM			Tema CSPG		Sentencia	Observaciones
		Ref.	Número	Fecha AD	Nº	Fecha	Sent./Org./Fecha	
		-	MPG 00/304	02.11.2000				
7.13.7								
		-						OGUEACM (12)
7.14.5								
	CTE	07/71	MPG 00/327	02.10.2008				
7.15.2								
	CTE							
8.0.2								
					209	07.03.2002		
8.0.3								
					137	02.03.2000		
					200	22.11.2001		
					237	12.05.2003		
8.0.4								
					97	10.02.1999		
					106	29.04.1999		
8.0.6								
		04/21	PE 00/308	27.01.2005				
8.1.2								
					150	01.06.2000		
8.1.3								
		12/49	MPG 00/338	14.11.2013				
8.1.6								
	CTE							
8.1.8								
					271	28.10.2005		ORUGA (6)
8.1.9								
	CTE							
8.1.10								
					79	19.11.1998		
					232	12.05.2003		
8.1.15								
					23	12.02.1998		
					70	23.10.1998		
					179	23.05.2001		
					264	23.06.2005		
8.1.17								
					194	25.10.2001		ORUGA (6)
Sección 5ª 8.1								
					26	12.03.1998		
8.1.22								
		-	MPG 00/325	08.05.2008				
8.1.23								
		-	MPG 00/325	08.05.2008	84	17.12.1998		IC 01/2013 (3)
8.1.28								
		-	MPG 00/325	08.05.2008	348	26.04.2012		
8.1.30								
		04/21	PE 00/308	27.01.2005	323	12.11.2008		
		03/137	MPG 00/310	21.04.2005				

Artículo	CTE	MPG/PE/ERM			Tema CSPG		Sentencia	Observaciones
		Ref.	Número	Fecha AD	Nº	Fecha	Sent./Org./Fecha	
8.1.31								
		98/140	MPG 00/301	23.03.2000				
		04/21	PE 00/308	27.01.2005				
		13/5	MPE 00/308	25.09.2013				
8.1.32								
		98/140	MPG 00/301	23.03.2000	153	01.06.2000		
8.2.3								
		04/130	MPG 00/315	07.05.2009				
		12/49	MPG 00/338	14.11.2013				
8.2.7								
	CTE							
8.2.8								
	CTE							
8.2.12								
		12/49	MPG 00/338	14.11.2013				
8.2.19								
		06/105	MPG 00/319	27.08.2009				
8.3.1								
					58	23.07.1998		
8.3.5								
					32	12.03.1998	442/2002 TSJ (30.jul.)	
					102	29.04.1999	1662/2002 TSJ (31.dic.)	
					182	23.05.2001	TS (25.07.2006)	
					298	19.12.2006		
					330	28.01.2009		
8.3.7								
					112	24.11.1999		
8.3.10								
	CTE				30	12.03.1998		
					57	23.07.1998		
					222	05.12.2002		
8.3.12								
		11/03	MPG 00/334	19.01.2012	313	18.02.2008		
					335	08.04.2010		
8.3.13								
		11/03	MPG 00/334	19.01.2012				
8.3.14								
					20	12.02.1998		
					340	12.12.2011		
8.4.5								
					150	01.06.2000		
					197	25.10.2001		
					283	01.03.2006		
					310	18.02.2008		
8.4.8								
					10	11.12.1997		
8.5.6								
					58	23.07.1998		
8.5.16								

Artículo	CTE	MPG/PE/ERM			Tema CSPG		Sentencia	Observaciones
		Ref.	Número	Fecha AD	Nº	Fecha	Sent./Org./Fecha	
		11/03	MPG 00/334	19.01.2012				
8.6.3								
	CTE							
8.6.14								
	CTE							
8.6.17								
		98/140	MPG 00/301	23.03.2000				
		98/139	MPG 00/302	23.03.2000				
8.7.2								
	CTE							
8.7.9								
	CTE				343	12.12.2011		
8.7.13								
		01/134	PE 15/306	24.10.2002				
8.7.18								
		04/21	PE 00/308	27.01.2005				
		11/03	MPG 00/334	19.01.2012				
8.8.2								
	CTE							
8.8.5								
					45	18.06.1998		
8.8.6								
					176	01.03.2001		
					328	12.11.2008		
8.8.8								
					203	20.12.2001		
					247	17.12.2003		
8.8.15								
		04/58	MPG 00/314	21.04.2005	316	18.02.2008		
8.8.17								
		04/21	PE 00/308	27.01.2005	322	12.11.2008		
		11/03	MPG 00/334	19.01.2012				
8.8.18								
		04/21	PE 00/308	27.01.2005				
		11/03	MPG 00/334	19.01.2012				
		13/5	MPE 00/308	25.09.2013				
8.9.2								
	CTE							
8.9.14								
	CTE							
8.9.17								
		02/83	PE 00/307	28.11.2002	37	16.04.1998		
		05/109	MPG 00/316	30.07.2007	83	17.12.1998		
		11/48	PE 00/311	28.11.2012	109	27.05.1999		
					142	02.03.2000		
					149	01.06.2000		
					215	07.03.2002		
					249	17.12.2003		
8.9.18								

Artículo	CTE	MPG/PE/ERM			Tema CSPG		Sentencia	Observaciones
		Ref.	Número	Fecha AD	Nº	Fecha	Sent./Org./Fecha	
		11/48	PE 00/311	28.11.2012	260	23.06.2005		
8.10.2								
		04/21	PE 00/308	27.01.2005				
		06/32	MPG 00/320	23.01.2007				
D. Adicional 2ª								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013				
D. Transitoria 3ª								
					171	14.12.2000		
					261	23.06.2005		
					284	01.03.2006		
D. Transitoria 7ª								
		13/10	RPPG 00/301	01.08.2013				

Explicación de las notas en la columna de observaciones

(1)	OMTLU	Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas
(2)	RGU	Reglamento de Gestión Urbanística de 1978
(3)	IC	Instrucciones de Coordinación
(4)	RP	Reglamento de Planeamiento de 1978
(5)	OGPMAU	Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano
(6)	ORUGA	Ordenanza de Rehabilitación Urbana y Gestión Ambiental
(7)	OPPU	Ordenanza de Protección del Paisaje Urbano
(8)	OPACPFE	Ordenanza de Protección de la Atmósfera contra la Contaminación por Formas de Energía
(9)	ORCSTSP	Ordenanza Reguladora de las Condiciones Sanitarias, Técnicas y de Seguridad de las Piscinas
(10)	OEAA	Ordenanza sobre Evaluación Ambiental y Actividades
(11)	OMM	Ordenanza de Mercados Municipales
(12)	OGUEACM	Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid

FIGURAS DE PLANEAMIENTO QUE HAN MODIFICADO LAS NORMAS URBANÍSTICAS

MPG/PE/ERM	Ref.	Denominación
MPG 00/301	98/140	Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 relativa al régimen de usos autorizables dentro del ámbito del Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico. (Aprobación definitiva 23.03.2000 BOCM 11.04.2000)
MPG 00/302	98/139	Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 relativa al régimen de usos complementarios dentro de la Norma Zonal 6 y de los ámbitos de las APEs de los cascos históricos periféricos. (Aprobación definitiva 23.03.2000 BOCM 11.04.2000)
MPG 00/304	-	Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, consistente en la inclusión de las Normas Urbanísticas de las condiciones de regulación urbanística del uso dotacional de servicios públicos en su categoría de tanatorios de titularidad privada. (Aprobación definitiva 02.11.2000 BOCM 21.02.2001)
MPG 00/305	00/138	Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, relativa al artículo 7.6.1.2. c) ii) de las Normas Urbanísticas. (Aprobación definitiva 12.11.2001 BOCM 30.11.2001)
PE 15/306	01/134	Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada para los accesos en la calle Arturo Soria de Madrid. (Aprobación definitiva 24.10.2002 BOCM 09.01.2003)
PE 00/307	02/83	Plan Especial de modificación de la ordenación pormenorizada derivada de la aplicación del artículo 8.9.17.1.c) de las Normas Urbanísticas en lo referente a la admisión de áticos en edificios destinados a usos alternativos ubicados en ámbitos regulados por la Norma Zonal 9 en sus grados primero y segundo. (Aprobación definitiva 28.11.2002 BOCM 18.02.2003)
MPG 00/312	03/116	Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid relativa a la vinculación del uso de cine prevista por las Normas Urbanísticas para determinadas salas de exhibición cinematográfica. (Aprobación definitiva 12.11.2004 BOCM 04.01.2005)
PE 00/308	04/21	Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada relativo al régimen del uso terciario en su clase de hospedaje en el suelo urbano. (Aprobación definitiva 27.01.2005 BOCM 11.03.2005)
MPG 00/310	03/137	Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid relativa al régimen de uso terciario en la Norma Zonal 1. (Aprobación definitiva 21.04.2005 BOCM 31.05.2005)
MPG 00/314	04/58	Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en el apartado 2 del artículo 8.8.15 de las Normas Urbanísticas, para la admisión del uso residencial-categoría de vivienda colectiva, en las parcelas reguladas por los grados tercero y cuarto de la norma zonal 8, sin necesidad de tramitar un estudio de detalle. (Aprobación definitiva 21.04.2005 BOCM 31.05.2005)
MPG 00/320	06/32	Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, relativa a la implantación del uso terciario en su clase de comercial como uso complementario en los ejes terciarios. (Aprobación definitiva 23.01.2007 BOCM 13.02.2007)
MPG 00/316	05/109	Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid relativa a la implantación de distintas modalidades de alojamiento temporal, diferentes de hotel, en parcelas de uso cualificado industrial o industrial en coexistencia con terciario de oficinas. (Aprobación definitiva 30.07.2007 BOCM 04.02.2008)
MPG 00/321	06/50	Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid relativa a la compartimentación de edificios industriales “Multiempresariales”. (Aprobación definitiva 30.07.2007 BOCM 04.02.2008)
MPG 00/324	06/65	Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid referente a la sección segunda, “Planes Especiales”, del capítulo 4.10 y al artículo 4.3.13.4, “Condiciones para las obras”, de las Normas Urbanísticas. (Aprobación definitiva 22.11.2007 BOCM 17.12.2007-12.08.2008)
MPG 00/325	-	Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, relativa a los artículos 8.1.22, 8.1.23 y 8.1.28 de las Normas Urbanísticas, que se refieren a las condiciones para la actuación en patios de manzana y espacios libres. (Aprobación definitiva 08.05.2008 BOCM 17.06.2008-12.08.2008)
MPG 00/327	07/71	Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, relativa a la posibilidad de autorizar, en ámbitos de zonas verdes y vías públicas colindantes con los edificios residenciales, la implantación de torres de ascensores adosadas a las fachadas de los mismos. (Aprobación definitiva 02.10.2008 BOCM 07.11.2008)
ERM 00/301	09/24	Subsanación del Error Material detectado en el PGOUM en el artículo 5.2.7.1 de las Normas Urbanísticas, relativo a la aplicación de Planes Especiales para el Control Urbanístico Ambiental de Usos. (Aprobación definitiva 08.04.2010 BOCM 24.06.2010)
MPG 00/329	08/92	Modificación del Plan General relativa a actuaciones especiales para la eliminación de infravivienda en el APE 00.01 Centro Histórico.

MPG/PE/ERM	Ref.	Denominación
		(Aprobación definitiva 15.12.2010 BOCM 14.01.2011)
MPG 00/334	11/03	Modificación puntual de las Normas Urbanísticas del PGOUM, relativas a las condiciones particulares del uso de servicios terciarios en la clase comercial. (Aprobación definitiva 19.01.2012 BOCM 02.02.2012-28.07.2012)
PE 00/310	11/22	Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada de la normativa del uso dotacional deportivo. (Aprobación definitiva 27.06.2012 BOCM 09.08.2012)
PE 00/312	12/32	Plan Especial de mejora de la actividad económica en las Áreas de Planeamiento Incorporado de uso característico industrial o uso residencial con parcelas industriales. (Aprobación definitiva 28.11.2012 BOCM 30.01.2013)
PE 00/311	11/48	Plan Especial de mejora de las actividades económicas para la modificación de la ordenación pormenorizada de la Norma Zonal 9, en los grados 1º, 2º y 3º. (Aprobación definitiva 28.11.2012 BOCM 30.01.2013-11.03.2013)
RPPG 00/301	13/10	Revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007. (Aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013)
MPE 00/308	13/5	Modificación del Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada relativa al régimen de uso terciario en su clase de hospedaje en suelo urbano. (Aprobación definitiva 25.09.2013 BOCM 05.11.2013)
MPG 00/338	12/49	Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, para la adecuación normativa en materia de protección del patrimonio histórico. (Aprobación definitiva 14.11.2013 BOCM 15.11.2013)
MPG 00/319	06/105	Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en el ámbito de las Colonias Históricas para regular la compatibilidad de uso de los equipamientos privados. (Aprobación definitiva 27.08.2009 BOCM 24.09.2009)
MPG 00/315	04/130	Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, relativo a las condiciones de segregación en parcelas no protegidas correspondientes a las APE: 05.09 “Colonia Ciudad Jardín Alfonso XIII-Municipal”, 05.11 “Colonia Unión Eléctrica Madrileña” y 05.20 “Colonia Parque Residencia”. (Aprobación definitiva 07.05.2009 BOCM 10.06.2009)

INSTRUCCIONES DE COORDINACIÓN DICTADAS CON POSTERIORIDAD A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOUM 1997

Instrucción 4/2013, de, referida a los Criterios de Actuación en Sede Administrativa para la Tramitación de Licencias Urbanísticas de terrazas en suelo privado.

Fecha disposición 07.11.2013. BOAM 17.12.2013 nº 7069.

La Ordenanza de Terrazas y Quioscos de Hostelería y Restauración (en adelante, OTQ), aprobada con fecha 30 de julio de 2013, regula el régimen jurídico y las condiciones a las que deben someterse las terrazas y quioscos de hostelería y restauración ubicadas en terrenos de uso público -ya sean de titularidad pública o privada- desde la óptica de la prevalencia de la función pública de los mismos. Esta regulación no contempla en su ámbito de aplicación las terrazas situadas en terrenos de titularidad privada y uso privado a pesar de que este tipo de instalaciones pueden ubicarse tanto en espacios libres de parcela como en otras ubicaciones (azoteas, zonas interiores de centros comerciales, patios privados,…).

El título jurídico habilitante de este tipo de instalaciones es la licencia urbanística a la que es de aplicación el régimen jurídico contemplado en diversa normativa, como la urbanística, la de espectáculos públicos y actividades recreativas, accesibilidad, medioambiental, seguridad contra incendios, etc. Ello hace preciso que, a nivel de Instrucción se identifiquen los requisitos jurídicos y técnicos aplicables de cara a garantizar un funcionamiento homogéneo y por tanto eficaz de todos los servicios municipales que pueden tramitar este tipo de licencias, y que son los distritos, el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda y la Agencia de Gestión de Licencias de actividad.

A todo ello cabe añadir la dificultad práctica transmitida por distintos servicios municipales a la hora de identificar de una manera completa y precisa los requisitos técnicos y jurídicos de aplicación lo que hace conveniente ofrecer unas pautas de actuación interna que ordenen y clarifiquen la tramitación administrativa.

Supuestos de Hecho.

La terrazas se regulan en el Decreto 184/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones (en adelante, el Catálogo) como una categoría independiente, definiéndolas como "recintos o instalaciones al aire libre, anexas o accesorias a establecimientos de cafeterías, bares, restaurantes y asimilables. Se practican las mismas actividades que en el establecimiento principal".

Sin perjuicio de esta definición que no tiene vocación restrictiva, otra modalidad de terraza en suelo privado de uso privado, es la de las terrazas ubicadas en las zonas interiores de centros comerciales, la cuales aun no estando al aire libre, tienen el carácter de accesoria y aneja a una actividad principal, identificándose funcionalmente con la definición dada en el Catálogo.

Es preciso diferenciar estos supuestos de terrazas de otra categoría distinta, contemplada también en el Catálogo, que son los bares, los cafés-bares, los restaurantes y los bares-restaurantes, en su modalidad de semicubiertos y descubiertos.

Para ello, de acuerdo con la normativa, habrá que tener en cuenta que:

- La terraza es una instalación, anexa o accesoria a un establecimiento de cafetería, bar, restaurante y asimilables, formada por mesas, sillas, sombrillas, toldos, y otros elementos de mobiliario móviles y desmontables.

- Los bares, los cafés-bares, los restaurantes y los bares-restaurantes, tanto semicubiertos como descubiertos, son establecimientos que disponen de todas las dependencias necesarias para el desarrollo de la actividad (cocina, aseos, zona de público…), y por tanto tienen el carácter de fijos y/o permanentes, y se resuelven dentro del área de movimiento de la edificación, o en patios interiores, azoteas o terrazas y siempre que sean admitidos por el planeamiento para ese emplazamiento y situación.

Viabilidad de la Instalación.

Las terrazas en suelo privado de uso privado, en la medida en que se definen como instalación accesoria o anexa a una determinada actividad que se desarrolla en un establecimiento del que depende, serán viables siempre que lo sea la implantación de la actividad principal. Es decir, el derecho reconocido en una licencia urbanística para la implantación de una de estas actividades "principales" conlleva de forma inherente la posibilidad de instalar una terraza siempre que se reúnan los requisitos para ello.

En el caso concreto de las terrazas en espacios libres de parcela, el artículo 6.10.20 de las Normas Urbanísticas (en adelante NN.UU.) del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, regula las instalaciones y construcciones fijas admisibles, no impidiendo de forma expresa la implantación de elementos de mobiliario móvil y desmontable propios de las terrazas en estos espacios. Por lo tanto, tal y como se ha indicado, las actividades debidamente autorizadas que planteen la posibilidad de instalar una terraza como parte accesoria o anexa a la actividad que se desarrolla en un local o establecimiento -al tener este derecho intrínseco derivado de la propia licencia de actividad, por previsión legal- podrán ser autorizadas en los espacios libres de parcela siempre y cuando den cumplimiento a las condiciones técnicas y jurídicas que se refieren a continuación.

Condiciones Técnico-Jurídicas.

Las condiciones técnicas que deben cumplir las terrazas en terrenos privados de uso privado son las que se regulan en la normativa urbanística y sectorial.

En este sentido, el artículo 6 de la Ley 17/19997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (en adelante, LEPAR), establece que "los locales y establecimientos incluidos en el ámbito de aplicación de esta Ley deberán reunir los requisitos y condiciones técnicas, que en orden a garantizar la seguridad del público asistente y la higiene de las instalaciones, así como para evitar molestias a terceros, establezca la normativa vigente".

Estas condiciones son, entre otras, las relativas a (apartado 2 del artículo 6 de la LEPAR):

a) Seguridad para el público asistente, trabajadores, ejecutantes y bienes.

b) Condiciones de solidez de las estructuras y de funcionamiento de las instalaciones.

c) Prevención y protección de incendios y otros riesgos inherentes a la actividad, facilitando la accesibilidad de los medios de auxilio externo.

d) Condiciones de salubridad, higiene y acústica, determinando expresamente las condiciones de insonorización de los locales necesarias para evitar molestias a terceros.

e) Protección del entorno urbano y natural, y del medio ambiente, protección tanto del entorno natural como del urbano y del patrimonio histórico, artístico y cultural.

f) Condiciones de accesibilidad y disfrute para minusválidos, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 8/1993, de 22 junio de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, y que posibiliten el disfrute real del espectáculo por parte de los minusválidos, para lo cual se realizarán las adaptaciones precisas en los locales e instalaciones en el plazo que reglamentariamente se establezca, de acuerdo con la precitada Ley.

A la vista de estos requisitos, y como regla general, la instalación de la terraza puede ser autorizada siempre que se garantice que no se menoscaban las condiciones de evacuación y de seguridad, de utilización y accesibilidad, por debajo de los mínimos reglamentarios exigibles para el edificio o espacio donde se pretenda ubicar, sin perjuicio de otras consideraciones o delimitaciones urbanísticas que pudieran estar contempladas en el planeamiento o en las licencias urbanísticas concedidas sobre la parcela o edificio correspondiente. En todo caso la valoración de las condiciones de seguridad de la terraza de veladores se efectuará de forma conjunta con las condiciones del local.

Para las terrazas ubicadas en los pasillos o zonas comunes de los centros comerciales, tal y como se justificó en la consulta urbanística resuelta por la Secretaría Permanente a solicitud de la Agencia de Gestión de Licencias de actividades (AGLA) -referencia c.u.a. 10-2011- el solicitante, deberá presentar un estudio justificativo de las condiciones de evacuación y de seguridad, de las condiciones de utilización y accesibilidad, conforme a las exigencias básicas del Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad (SUA) y del Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio (SI) del Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, que contemplará las dimensiones de la instalación y la distribución de las mesas y sillas. El estudio justificativo individual podrá ser sustituido por uno integral elaborado por la Gerencia del Centro Comercial, sobre la distribución de los puntos destinados a este tipo de elementos u otro de similares características, indicando sus respectivas zonas de influencia y su incidencia en las condiciones de evacuación, circulación de personas y accesibilidad garantizando el cumplimiento de las exigencias básicas del DB SI y DB SUA.

De acuerdo con lo previsto en el Decreto de 22 de noviembre de 2010, del Presidente del Consejo Rector del Organismo Autónomo Agencia de Gestión de Licencias de Actividades, por el que se aprueba la Instrucción sobre acreditación y gestión de las entidades colaboradoras en la gestión de licencias urbanísticas, si en la fase de consulta de antecedentes, en especial los relativos a la licencia urbanística de instalaciones generales o construcción del Centro Comercial y su licencia de funcionamiento, se observara que el estudio justificativo de la implantación de estas instalaciones, supone alteraciones significativas de las condiciones de seguridad del centro comercial derivadas de la adopción de nuevas medidas correctoras necesarias para el cumplimiento de las exigencias de seguridad y accesibilidad, será necesaria la previa modificación de la licencia de instalaciones generales o construcción del inmueble conforme a las reglas previstas en la normativa municipal.

Para la aplicación de la normativa en materia de accesibilidad, se tendrá en cuenta la Instrucción 4/2011, relativa a los criterios a adoptar en relación con la aplicación del Documento Básico DB-SUA "Seguridad De Utilización Y Accesibilidad" del Código Técnico de la Edificación, tras la modificación operada por el Real Decreto 173/2010, de 19 de Febrero, en materia de accesibilidad.

En los casos en los que se proceda a la delimitación de la terraza mediante la instalación de barandillas, sin perjuicio de las exigencias derivadas de la normativa medioambiental, se deberán disponer los vanos horizontales necesarios de conformidad con los recorridos de evacuación que se requieran para la zona de la terraza con las dimensiones mínimas contempladas en la Sección SI 3 "Evacuación de ocupantes" del DB SI.

El espacio de la terraza, como zona de uso del público asistente, debe ser accesible, por lo que, en la delimitación de ésta por barandillas, los vanos horizontales a configurar en los itinerarios accesibles a la terraza deberían tener el ancho mínimo establecido en el DB SUA, Anejo A.

Cuando el vano horizontal se configure como elemento obligado de paso de un recorrido de evacuación y de un itinerario accesible, éste debería tener el ancho mínimo correspondiente a la mayor exigencia.

La disposición de las mesas y las sillas de la terraza se deberá realizar bajo criterios no discriminatorios y de accesibilidad universal y de modo que no obstaculicen los recorridos de evacuación ni los itinerarios accesibles.

Estas mismas condiciones son de aplicación a las terrazas ubicadas en espacios libres de parcela. No obstante, hay que añadir que debido a la limitación establecida en el artículo 6.10.20 de las NN.UU. sólo podrá autorizarse en la parte del espacio libre no ajardinado y la superficie máxima a ocupar, dado que no hay regulación alguna, debiendo en todo caso garantizar la evacuación. En ningún caso estas instalaciones podrán suponer una construcción auxiliar y, en cuanto a los elementos autorizables (toldos, pérgolas y similares), serán de aplicación las mismas condiciones previstas con carácter general para estos espacios, en las NN.UU.

Documentación. Para las terrazas situadas en suelo de titularidad privada el solicitante deberá incluir, además de la establecida en la normativa municipal, como documentación específica:

- Copia del documento acreditativo de la vigencia y de hallarse al corriente en el pago de la póliza de un seguro de responsabilidad civil e incendios del establecimiento principal que deberá extender su cobertura a los posibles riesgos que pudieran derivarse del funcionamiento de la instalación.

- Limitaciones que en su caso se propongan para aminorar los impactos que pueda generar el funcionamiento de la terraza.

Horarios.

La Orden 1562/1998, de 23 de octubre, de la Consejería de Presidencia, establece el régimen relativo a los horarios de los locales de espectáculos públicos y actividades recreativas, así como de otros establecimientos abiertos al público, en cuyo artículo 2 Horario General, apartado C) Supuestos especiales, prevé:

"1. Fines de semana y verano:

El horario de cierre de los locales e instalaciones a que se refiere la presente Orden se incrementará:

- Media hora los viernes, sábados y víspera de festivos, con carácter general.

3. Terrazas:

Al considerarse como anexas o accesorias de bares, cafeterías o restaurantes, se regirán por el mismo horario de cierre que estos últimos, siendo el de su apertura el de las diez horas.

Sin embargo, en atención a las posibles características sociológicas, medioambientales y urbanísticas concurrentes, dichos horarios podrán ser ampliados por la Comunidad de Madrid, o simplemente reducidos por los Ayuntamientos respectivos con ocasión de la concesión de las licencias de funcionamiento de las mismas, o bien posteriormente".

En relación con esta última posibilidad, y dado que la competencia para autorizar la ampliación de horarios ha sido trasladada a los Ayuntamientos, se tendrá en cuenta lo previsto en la Instrucción 02/2013, aprobada el 25 de abril de 2013 por el Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, relativa a la los criterios de actuación para la ampliación y reducción de horarios de locales de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Instrucción 1/2013 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras relativa a la consideración de "uso o actividad existente" en relación con las determinaciones de las Normas Urbanísticas del PGOUM y con otras situaciones que precisan de antecedentes

Fecha disposición 25.04.2013. BOAM 07.06.2013 nº 6935.

La Agencia de Gestión de Licencias de Actividades ha dado traslado a esta Secretaría Permanente de la problemática detectada en el momento de encontrar antecedentes que acrediten el estado anterior de un determinado local o edificio, amparado en licencia, de forma que, en muchos casos, esta falta de antecedentes inhabilita al local para el ejercicio de una actividad.

El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante, PGOUM), en numerosas ocasiones, se refiere al concepto de "uso o clase de uso existente", como factor determinante para numerosas actuaciones urbanísticas, tales como la transformación de usos en patios de manzana de obligada recuperación, intensificación de usos, aplicación de la Disposición Transitoria Tercera,… situaciones en que resulta imprescindible la localización de antecedentes. Asimismo, en determinadas situaciones tales como modificaciones de licencia o aplicación de las exigencias del Código Técnico de la Edificación también resulta imprescindible contar con los correspondientes antecedentes.

Las Normas Urbanísticas (en adelante, NNUU) del PGOUM consideran "uso existente" aquel que fue implantado de acuerdo con licencias ajustadas a anteriores planeamientos. De esta forma, el Plan General vincula el concepto de "uso o clase de uso existente" exclusivamente a la licencia urbanística, que en muchos casos es difícil o imposible localizar.

Esta problemática ya ha sido objeto de informes y consultas por parte de los órganos competentes para su análisis, entre las que cabe destacar las siguientes:

- Acuerdo n.º 47 de la Comisión de Seguimiento del PGOUM.

El apartado D del referido acuerdo establece que para la aplicación de la Disposición Transitoria Tercera de las NNUU, la vinculación de la edificación o el local a un uso o clase de uso determinado podrá quedar acreditada por cualquier medio de prueba suficiente que lo justifique.

- Acuerdo n.º 238 de la Comisión de Seguimiento del PGOUM.

Este Acuerdo resuelve en el mismo sentido que el anterior, admitiendo la acreditación de la vinculación de un determinado local al uso de "otros servicios terciarios" con cualquier medio de prueba que lo justifique, con el objeto de aplicar la Disposición Transitoria Tercera de las NNUU para la implantación de una academia de idiomas.

- Instrucción 8/2012 relativa a los requisitos que deben cumplir los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental para transformar edificios residenciales en terciarios, como uso autorizable en el ámbito de la Norma Zonal 1.

Esta instrucción, con el objetivo de contener la merma de la actividad económica y de paliar las consecuencias de la crisis en el ámbito económico y social, admitió la posibilidad de acreditar que se cumple el régimen de usos autorizados con el 50% de su superficie destinada a uso terciario, tanto con la correspondiente licencia, como con los siguientes documentos, en función de la fecha de implantación de las actividades consideradas:

- Para acreditar la existencia de actividades implantadas antes de la entrada en vigor del Reglamento de Servicios de 17 de junio de 1955, se aportará:

- Licencia de construcción del edificio que haga referencia expresa a la existencia del uso terciario en el edificio o parte del mismo.

- Documento público o privado que demuestre la existencia de la actividad terciaria.

- Para acreditar la existencia de actividades implantadas a partir de la entrada en vigor del Reglamento de Servicios de 17 de junio de 1955 y antes de la aplicación del Plan General de Ordenación Urbana de 1985, se aportará:

- Licencia de construcción del edificio o primera utilización del edificio que concrete el piso, local, planta o superficie destinada a la actividad.

- Documento público o privado que demuestre la existencia de la actividad terciaria cuando en la licencia de construcción o primera utilización del edificio no se concrete piso, local, planta o superficie.

- Documento público de naturaleza administrativa (recibos de tributos municipales, actas municipales de inspección...) cuando no sea posible exhibir la licencia de construcción del edificio.

- Para acreditar la existencia de actividades implantadas a partir de la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana de 1985:

- La correspondiente licencia de actividad.

- Consulta Urbanística 27/2009 de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas.

En la presente consulta se concluye, entre otras cuestiones, que para acreditar que un local viene tradicionalmente realizando funciones propias de bar-especial y de esta forma obtener tal denominación con independencia de la que figure en la licencia correspondiente, podrá aportar, a modo de ejemplo, el contrato de autorización con la Sociedad General de Autores y Editores (SGAE), facturas, contratos de mantenimiento relativos a los equipos de reproducción audiovisual, contratos o documentos similares que acrediten actuaciones musicales en directo...

El propósito común de los informes referidos anteriormente, es el de favorecer e impulsar el crecimiento económico, evitando obstáculos administrativos que impidan o frenen el ejercicio de actividades económicas, todo ello en consonancia con las pautas marcadas por la propia Unión Europea. En esta línea, y dentro del marco inspirado por la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo, se sitúan, entre otras, la Ley 8/2009, de Medidas Liberalizadoras y de Apoyo a la Empresa Madrileña, y la Ley 2/2011, de Economía Sostenible.

En este contexto, a los solos efectos de las NNUU, se proponen los siguientes criterios para acreditar que un uso o clase de uso es "existente":

- Respecto a las actividades implantadas antes de la entrada en vigor de las Ordenanzas Municipales de la Edificación en Madrid, aprobadas definitivamente el 29 de noviembre de 1950 y dado que en esos momentos no existía exigencia legal concreta de licencia de actividad, bastará que en la licencia de construcción del edificio se haga referencia expresa a la existencia del uso o la actividad, en todo o parte del edificio.

En el supuesto de que no pueda aportarse dicha licencia de construcción, la existencia de la actividad podrá acreditarse mediante la exhibición de cualquier documento público o privado que así lo demuestre. A tales efectos, tienen la consideración de documentos privados, entre otros, los contratos de alquiler debidamente inscritos ante los organismos oficiales correspondientes; los certificados de técnicos que acrediten la antigüedad de la realidad física existente, en cuyo caso se deberá exigir que esté visado a afectos de la asunción de la correspondiente responsabilidad en caso de falsedad u omisión; los documentos privados de diversa índole que puedan atestiguar que la actividad existe como tal (a modo de ejemplo, contratos de diferentes suministros, acuerdos entre particulares, etc.); los contratos de pólizas de seguros que tengan por objeto cubrir los riesgos de la actividad, que están al corriente de pago.

- Respecto a aquellas actividades implantadas a partir de la entrada en vigor de las Ordenanzas Municipales de la Edificación de 1950 y antes de la aplicación del Plan General de Ordenación Urbana de 1985, para acreditar la existencia de una actividad podemos distinguir dos supuestos:

1. Que sea posible exhibir la licencia de actividad, ya que a partir de dicha fecha era exigible. Si en esta licencia de actividad no se concreta piso, local o planta donde se ejerce la actividad, será necesario para acreditar su implantación cualquier documento público o privado que así lo demuestre. A tales efectos tienen la consideración de documentos privados, entre otros, los indicados en el supuesto anterior.

2. Cuando no sea posible exhibir la licencia de actividad, se podrá acreditar su existencia mediante la presentación de los siguientes documentos:

- La licencia de construcción o primera utilización del edificio siempre y cuando en esta se concrete el piso, local, planta o superficie destinada a la actividad.

- Cuando en la licencia de construcción o primera utilización del edificio figure la actividad pero no concrete el piso, local o planta destinada a ésta, será necesario además, acreditar su implantación mediante cualquier documento público o privado que así lo demuestre. A tales efectos tienen la consideración de documentos privados, entre otros, los indicados en el supuesto anterior.

- Cuando no sea posible exhibir la licencia de construcción o primera utilización del edificio, la acreditación de la implantación y existencia de la actividad terciaria deberá realizarse mediante la exhibición de documentos públicos de naturaleza administrativa equivalente a la licencia, tales como las actas municipales de inspección.

- Respecto a las actividades implantadas a partir de la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana de 1985 y dado que, a partir de esta fecha la implantación de actividades estaba limitada a determinadas plantas del edificio, sólo se admitirá la acreditación de la referida actividad mediante la exhibición de la correspondiente licencia de actividad.

A la vista del acuerdo adoptado por la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, en su sesión ordinaria de 25 de abril de 2013 y de conformidad con lo dispuesto en el apartado b) del artículo 10 del Acuerdo de 17 de enero de 2013 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, por el que se establece la organización y estructura del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda y se delegan competencias en su titular y en los titulares de los órganos directivos, se formaliza la presente Instrucción, la cual producirá efectos desde la fecha de su aprobación sin perjuicio de su publicación en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid.

Madrid, a 25 de abril de 2013.- El Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, Juan José de Gracia Gonzalo.

Instrucción 8/2012 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras relativa a requisitos que deben cumplir los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental para transformar edificios residenciales en terciarios como uso autorizable en el ámbito de la Norma Zonal 1. Sustituye a Instrucción 8/2009 de 23.12.2009.

Fecha disposición 31.05.2012. BOAM 07.06.2012 nº 6690.

Con fecha 23 de diciembre de 2009 se dictó por la Coordinadora General de Urbanismo la Instrucción 8/2009 relativa a los requisitos que deben cumplir los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental para transformar edificios residenciales en terciarios en su clase de oficinas como uso autorizable en el ámbito de la Norma Zonal 1.

Esta instrucción fue dictada en el marco que contempla el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 que prevé entre sus objetivos la recuperación del uso residencial en el centro histórico para lo cual se dictan disposiciones relativas a limitar la proliferación e implantación del uso terciario, fundamentalmente de oficinas, a unas áreas y a unas situaciones concretas y específicas.

Efectivamente, la propia Memoria del Plan General afirma que la actividad terciario-comercial mantiene las condiciones de compatibilidad que regulan las diferentes formas de su integración en la trama residencial homogeneizando las diferentes zonas y controlando las posibilidades de sustitución en edificio de uso exclusivo bajo el régimen de uso autorizable.

Esta posibilidad cobra especial significación en el ámbito de la Norma Zonal 1 debido a la fuerte incidencia que tiene el uso terciario en el ambiente urbano, regulándose diversos grados de implantación posibles (niveles C, D y E) y llegando al edificio exclusivo en casos muy concretos y excepcionales.

En el nivel C, la autorización en situación de edificio exclusivo está condicionado a la previa existencia del uso terciario en aquellos edificios con licencia concedida de conformidad con el anterior planeamiento, siempre que se hubiese autorizado un régimen de usos con un 50 % de la superficie destinada al uso terciario, por entender que esta situación ha dado lugar a una mezcla de usos indeseada.

No obstante, y tomando como valor de superior protección la conservación del medioambiente urbano, esta posible autorización para la implantación de usos terciarios en edificios exclusivos queda sometida a la tramitación y aprobación de un Plan Especial para el Control Ambiental de Usos cuyo objetivo fundamental, según establece el artículo 7.2.3 de las Normas Urbanísticas es analizar su viabilidad en función de la incidencia urbanística en su ámbito de implantación para lo que, deberá incorporar los estudios sectoriales pertinentes en relación con las características concretas del uso pretendido.

Por ello, puede afirmarse que las Normas Urbanísticas del Plan General configuran este tipo de Planes Especiales como instrumentos preventivos para la implantación de determinadas actividades ejerciendo un control tanto ambiental como urbanístico que va a permitir al Ayuntamiento realizar una apreciación motivada de las circunstancias concurrentes en cada uno de los casos.

De la misma forma, y de acuerdo con lo expuesto en otras instrucciones anteriores dictadas por la Coordinación General de Urbanismo (Instrucción 8/2009 y 5/2010), este tipo de planes se configura legalmente como verdaderos instrumentos de planeamiento lo que justifica que la apreciación y valoración que se realiza a través del mismo pueda considerarse un acto discrecional.

La discrecionalidad, según la jurisprudencia del Tribunal Supremo, parte de la posibilidad de elegir entre un mayor o menor abanico de opciones o, si se prefiere, resulta que su ejercicio permite una pluralidad de soluciones justas, es decir, es posible optar entre alternativas que sean igualmente justas o razonables desde el punto de vista del derecho.

Pero, precisamente, por presuponer el ejercicio de la potestad discrecional una opción entre varias posibles, esta exige como parte inseparable de ella la motivación, que es la que garantiza un adecuado control de los actos discrecionales, exigiéndose siempre una motivación suficiente que al menos exprese su apoyo en razones que permitan conocer cuales han sido los criterios esenciales y fundamentales de la decisión.

Por ello, y con el mismo objeto, ya expuesto en la Instrucción 8/2009, de establecer una motivación y fundamentación lo más homogénea y unívoca posible entre los técnicos municipales, se hace necesario revisar los criterios establecidos en la misma a los efectos de interpretarlos a la luz de las nuevas circunstancias económicas y sociales que afectan no solamente a nuestro entorno más próximo sino también a la globalidad.

Efectivamente, tomando como base lo prescrito por el artículo 3 de nuestro Código Civil donde se contempla que las normas se interpretarán de acuerdo con la realidad social del tiempo en que hayan de ser aplicadas, afirmación esta que ha sido refrendada por distinta jurisprudencia del Tribunal Supremo (STTS 9 de abril 1985 RJ/1985/2191) es posible llevar a cabo una adaptación, dentro de las normas delimitadoras del Plan General, de los criterios y de la forma en la que estos deben ser apreciados por los técnicos municipales con respecto a la implantación del uso terciario en

cualquiera de sus clases en los supuestos y situaciones concretas que permiten las Normas Urbanísticas del Plan General.

En el actual contexto de crisis económica y financiera internacional cuyas consecuencias se están dejando notar de forma muy considerable en la economía española ha sido preciso, en consonancia con las pautas marcadas por la propia Unión Europea, adoptar una serie de medidas y reformas legislativas con el objetivo de contener la merma de la actividad económica y de paliar las consecuencias de esta crisis en el ámbito económico y social. A este respecto, y dentro del marco inspirado por la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo relativa a los servicios en el mercado interior y su reciente transposición al ordenamiento jurídico español mediante sendas disposiciones legislativas como la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el Libre Acceso a las Actividades de Servicio y su Ejercicio y la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de Modificación de Diversas Leyes para su Adaptación a la Ley sobre el Libre Acceso a las Actividades de Servicio y su Ejercicio, se han ido produciendo una serie de iniciativas encaminadas a fomentar el crecimiento económico, aplicando medidas, entre otras, tendentes a remover los obstáculos que impiden o frenan el desarrollo del mercado de servicios llegándose incluso a eliminar la exigencia de licencia, en cuanto acto de control preventivo de la Administración, para la implantación y desarrollo de ciertas actividades.

En esta línea se sitúa también la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible que, incluida en el marco delimitado por la estrategia de la recuperación de la economía española viene, a continuar el esfuerzo de remoción de obstáculos administrativos iniciado con la transposición de la citada directiva de servicios, asumiendo además, la necesidad de incidir en otros aspectos que actualmente resultan negativos para la situación de nuestra economía y que son susceptibles de simplificación o agilización.

En el ámbito autonómico, no podemos olvidar la Ley 8/2009, de 21 de diciembre, de Medidas Liberalizadoras y de Apoyo a la Empresa Madrileña que, alineada con la tendencia anterior, recoge diversas modificaciones legislativas con el objeto de simplificar el sector servicios teniendo siempre presente la especial incidencia que este tiene en la economía madrileña debido a su fuerte terciarización.

El urbanismo madrileño no puede ser ajeno a este contexto de liberalización de la economía mediante la simplificación administrativa y la eliminación de las barreras burocráticas que dificultan el ejercicio de actividades económicas por lo que dentro de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, que actualmente se encuentra en fase de desarrollo, se prevé como uno de sus objetivos fundamentales el establecimiento de un régimen de usos compatibles más flexible que el actual con la intención de dar una mayor fluidez al ejercicio de actividades económicas. Asimismo se prevé una ampliación del régimen actual de usos alternativos y autorizables condicionado, eso sí, a la evaluación de su impacto y al cumplimiento de las medidas correspondientes para garantizar su adecuada compatibilización con el ambiente urbano. De esta forma, y evitándose siempre la distorsión de los objetivos de mezcla genérica de usos que contemplará el nuevo Plan General, se lleva a cabo una flexibilización del régimen de implantación de usos terciarios adaptándolo a los requerimientos actuales.

No obstante, y hasta que estos nuevos criterios sean positivizados formalmente, el Ayuntamiento se encuentra obligado a fomentar y facilitar el flujo de las actividades económicas, en este caso terciarias, dentro, por supuesto, de la normativa delimitadora contenida en el actual Plan General, debiendo, por tanto, ser sensible a cualquier actuación que coadyuve a fomentar la actividad económica.

En este marco deben insertarse las recientes solicitudes de Planes Especiales para la implantación de distintas clases de usos terciarios, como usos autorizables, en el ámbito de la Norma Zonal 1, actuaciones permitidas siempre y cuando se dé cumplimiento a los requisitos establecidos los artículos 8.1.31 y 8.1.32 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

El cumplimiento de estos requisitos, unido a la apreciación y valoración positiva de las determinaciones contenidas en el artículo 5.2.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General, permiten la implantación de los referidos usos terciarios por considerar que esta no supone una colisión con los usos cualificados de la zona, área o sector correspondiente, ni tampoco una tergiversación de la condición urbanística de sus ámbitos de influencia.

Es precisamente, esta valoración y apreciación de las repercusiones ambientales y urbanísticas que deben realizar los técnicos municipales, el aspecto más destacable de los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental de Usos, ya que, su tramitación y aprobación, permite, sin perjuicio de la licencia o autorización correspondiente, la implantación de un determinado uso en un espacio físico concreto con total respeto a las circunstancias urbanísticas y ambientales del mismo.

En el uso de las facultades que me han sido conferidas por el artículo 7.1 b) del Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, de 5 de enero de 2012, de Organización, estructura y delegación de competencias en el titular del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda y en los titulares de los órganos directivos, vengo en aprobar la siguiente

RESOLUCIÓN

"Con el objeto de afrontar la implantación de los usos terciarios en edificio exclusivo, como uso autorizable, en el ámbito de la Norma Zonal 1, en los niveles C, D y E, se establecen a continuación una serie de criterios que deberán ser tenidos en cuenta por los departamentos que tramiten los Planes Especiales de Control Urbanístico-Ambiental de Usos (PECUAU) del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, a la hora de evaluar la documentación presentada y las

repercusiones ambientales, contempladas en el artículo 5.2.8 de las NN.UU del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997:

1.- Con el objeto de que la implantación del uso terciario sea efectiva en situación de edificio exclusivo, será necesario que el promotor del PECUAU aporte el acuerdo, adoptado por unanimidad de todos los propietarios y moradores de las viviendas que pudieran existir en la finca.

2.- A fin de evitar que se produzca un incremento en la demanda de plazas de aparcamiento en superficie, tanto de los usuarios habituales como de los visitantes ocasionales, el promotor deberá justificar plenamente que la finca cumple con la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en la propia parcela, en virtud de lo dispuesto en el artículo 7.5.35 de las NN.UU.

No obstante, los servicios municipales competentes podrán eximir, reducir o exigir dotaciones de servicio de aparcamiento superiores a las establecidas en las Normas Urbanísticas por razones derivadas de las características del edificio, los elementos catalogados del inmueble, las condiciones del nuevo uso a implantar, la dificultad de acceso de vehículos a la parcela, las características del viario circundante u otras similares, en los términos contenidos en la Instrucción del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras de fecha 19 de enero de 2012, relativa a la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento.

3.- Con el propósito de comprobar, en el nivel C de la Norma Zonal 1, que se cumple el régimen de usos autorizados con el cincuenta por ciento de su superficie destinada a uso terciario, con licencia concedida de conformidad con anteriores planeamientos, será preciso aportar la licencia correspondiente.

No obstante, y debido a la dificultad y en algunos caso imposibilidad de exhibir la referida licencia, y a los solos efectos de acreditar el cómputo de la superficie destinada al uso terciario, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8.1.31.3. a) de las NN.UU. deben distinguirse los siguientes supuestos:

A.- Respecto de las actividades implantadas antes de la entrada en vigor del Reglamento de Servicios de 17 de junio de 1955 y dado que en esos momentos no existía exigencia legal concreta de licencia de actividad, bastará que en la licencia de construcción del edificio se haga referencia expresa a la existencia de un uso terciario o al destino de parte de ese edificio al referido uso.

En aquellos casos en los que no pueda aportarse dicha licencia de construcción, la existencia de la actividad terciaria podrá acreditarse mediante la exhibición de cualquier documento público o privado que así lo demuestre.

B.- Respecto de aquellas actividades implantadas a partir de la entrada en vigor del Reglamento de Servicios de 1955 y antes de la aplicación del Plan General de Ordenación Urbana de 1985, y que no sea posible exhibir la licencia de actividad que a partir de dicha fecha se exige para la implantación y desarrollo de usos no residenciales, la existencia del uso terciario podrá acreditarse mediante:

- La licencia de construcción o primera utilización del edificio siempre y cuando en esta se concrete el piso, local, planta o superficie destinada a la actividad terciaria.

- Cuando la licencia de construcción o primera utilización del edificio no concrete, en los términos señalados en el apartado anterior, la existencia de la actividad terciaria, será necesario además, acreditar su implantación mediante cualquier documento público o privado que así lo demuestre.

- Cuando no sea posible exhibir la licencia de construcción o primera utilización del edificio, la acreditación de la implantación y existencia de la actividad terciaria deberá realizarse mediante la exhibición de documentos públicos de naturaleza administrativa. A estos efectos y con el objeto de demostrar el desarrollo del uso terciario se admitirán, entre otros, recibos de tributos municipales, actas municipales de inspección, etc.

C.- Respecto de las actividades implantadas a partir de la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana de 1985 y dado que, la implantación de usos terciarios se somete en dicha normativa al cumplimiento de determinadas condiciones urbanísticas (artículo 11.12.2 Normas Urbanísticas) sólo se admitirá la acreditación de la implantación de la referida actividad terciaria mediante la exhibición de la correspondiente licencia de actividad.

4.- En los edificios catalogados, el proyecto de PECUAU no podrá alterar los elementos catalogados o considerados de restauración obligatoria en mayor medida de la que sea necesaria para mantener o implantar el uso residencial, siendo de aplicación lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 4.3.8 de las NN.UU.

El PECUAU deberá instruirse conforme a las reglas de tramitación establecidas por la Instrucción 5/2010 de la Coordinadora General de Urbanismo aprobada mediante resolución de fecha 13 de mayo de 2010.

La valoración de los requisitos de la presente instrucción, se aplicará a los expedientes en tramitación, y sobre los que no haya recaído resolución definitiva, así como, a todas las solicitudes de Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental de Usos que se presenten a partir de su aprobación.

La presente Instrucción sustituye a la instrucción 8/2009 de la Coordinadora General de Urbanismo de fecha 23 de diciembre de 2009.

Instrucción 4/2012 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras relativa a los Criterios Generales de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CIPHAN) a aplicar en las solicitudes de licencias urbanísticas en edificios catalogados

Fecha disposición 22.02.2012. BOAM 01.03.2012 nº 6626.

INTRODUCCIÓN

La Comisión para la Protección del Patrimonio (CPPHAN), desde su creación por el Plan General de Madrid de 1997 y desde el establecimiento de sus Normas Reguladoras, por Decreto del Alcalde de 5 de marzo de 2007, ha venido emitiendo innumerables dictámenes en relación con los expedientes de consultas urbanísticas, de licencias, de planeamiento, etc., relativos a edificios catalogados en sus diferentes niveles de protección, ubicados dentro del ámbito del APE 00.01 "Casco Histórico, Áreas de Planeamiento Específico de los Cascos Históricos Periféricos, de las Colonias de Viviendas Unifamiliares, Conjuntos Homogéneos de Bloques en Altura", de los que se han venido extrayendo, por su reiterada interpretación, una serie de criterios generales que se han ido aplicando en todos los casos similares que se sometieron a su consideración.

Se trataba, en definitiva, de concretar los criterios de actuación de la Comisión, que las normas urbanísticas de protección del patrimonio no podían detallar de forma pormenorizada.

Esos criterios se han venido estableciendo en función del grado de protección y de los distintos elementos que integran los edificios catalogados y se estructuran de la forma que se describe seguidamente:

CRITERIOS GENERALES DE LA CPPHAN RELATIVOS A LA:

- FACHADA DEL INMUEBLE

- CUBIERTA DEL INMUEBLE

- ESTRUCTURA

- AMPLIACIÓN EN ALTURA O LEVANTE

- INSTALACIÓN DE ASCENSORES

Es necesario hacer constar que estos criterios generales que se han venido aplicando no han tenido un reconocimiento formal por la propia CPPHAN, salvo en el caso de las "Reglas o Directrices para la Instalación de Ascensores en Edificios Catalogados", que fueron informados favorablemente en el dictamen emitido en sesión del 13 de abril de 2007 (Acta 13/2007), por lo que procedería que la Comisión prestase su conformidad a los mismos, con el fin de dar publicidad a los mismos y facilitar la labor de los administrados.

Estos criterios generales de la CPPHAN se han venido estableciendo sin perjuicio de las competencias de la Comisión Local de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura de la Comunidad de Madrid, sobre los inmuebles catalogados como Bien de Interés Cultural, en sus diferentes categorías, o sobre los inmuebles que independientemente de su nivel de catalogación, se ubican dentro del ámbito de la Cerca o Arrabal de Felipe II o en el entorno de los monumentos.

ANTECEDENTES

A) LAS NORMAS REGULADORAS DE LA CPPHAN APROBADAS POR DECRETO DEL ALCALDE DE 5 DE MARZO DE 2007

En el artículo 22.5 de las mencionadas normas se establece que para general conocimiento, se publicarán en el Boletín del Ayuntamiento de Madrid y en su página web aquellos dictámenes emitidos por la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico- Artístico y Natural de los que se puedan extraer criterios generales de actuación. Asimismo, se comunicarán a los colegios profesionales interesados para su difusión entre sus miembros colegiados.

B) LA ORDENANZA DE GESTIÓN DE LICENCIAS DE ACTIVIDADES

La Ordenanza de Gestión de Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades (OGLUA) de 29 de junio de 2009 (BOAM 6 de julio de 2009), tiene por objeto establecer el régimen de gestión y control de las licencias urbanísticas para la implantación o cambio de actividades incluidas en la misma, impliquen o no la realización de obras. Asimismo, se incluyen las actuaciones urbanísticas consistentes en la ejecución de obras en edificios o locales destinados al desarrollo de las mencionadas actividades.

La finalidad perseguida es mejorar la eficacia de la gestión y el control de las actuaciones urbanísticas, con la colaboración de las entidades autorizadas para la gestión de las licencias.

El ámbito de actuación de estas entidades colaboradoras es la verificación y el control de los procedimientos ordinario común, ordinario abreviado, procedimiento de licencias para la implantación o modificación de actividades, en las comunicaciones previas así como en los controles periódicos.

C) EL PLAN GENERAL DE 1997

A las licencias para obras y actividades relativas a edificios catalogados y establecimientos o locales comerciales protegidos, les son de aplicación las particularidades establecidas en el Título IV de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997, que suponen la introducción de limitaciones en el régimen de usos y obras o su sometimiento a condiciones específicas, que prevalecen sobre las condiciones generales (Artículo 4.1.2. de las NN.UU.).

En ese sentido, el Plan General regula las condiciones para la protección del patrimonio histórico-artístico, en las disposiciones establecidas en el Título IV de sus Normas Urbanísticas, cumplimentadas por las Normas Zonales 1, 2 y 6. Las disposiciones sobre protección del patrimonio, prevalecen sobre las disposiciones de carácter general.

El procedimiento en la tramitación de los expedientes de licencia, relativos a elementos catalogados, tiene diferencias significativas con respecto a las normas generales, al ser preceptivo el dictamen de la Comisión de Patrimonio municipal (CPPHAN) y vinculante en la autonómica (CLPH), según el bien protegido sobre el que se actúe.

D) EL PROTOCOLO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO Y CULTURAL

El Protocolo de Condiciones de Protección del Patrimonio Histórico Artístico aprobado por Decreto de 31 de marzo de 2011, del Presidente del Consejo Rector de la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades (AGLA), tiene como objetivo fundamental definir la forma y condiciones en que se ha de llevar a cabo la intervención en edificios, conjuntos históricos y ámbitos con algún tipo de protección derivada de sus especiales características, por formar parte del Patrimonio Histórico Artístico y Cultural de la ciudad de Madrid.

El cumplimiento de la normativa en materia de protección del patrimonio histórico, artístico y cultural es, en muchos casos, determinante de la viabilidad de la actuación cobrando especial relevancia la intervención tanto de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CPPHAN), como de la Comisión Local de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (CLPH), en el ámbito de sus respectivas competencias y al objeto de sentar criterios concretos y homogéneos de actuación.

En este sentido debe destacarse desde la entrada en vigor del actual PGOUM, la labor que viene efectuando la CPPHAN mediante la emisión de dictámenes y la adopción de criterios generales de actuación susceptibles de aplicación a supuestos concretos similares entre sí.

De acuerdo con esto, el apartado 8 del Protocolo "Criterios Generales de la CPPHAN" determina que, el mismo, se completará con una tabla de actuaciones en edificios o ámbitos con algún tipo de protección, de manera que permita conocer al interesado las condiciones a las que deberán ajustarse las actuaciones previstas para en ese caso no necesitar el dictamen de la CPPHAN.

Se trata, por tanto, de concretar los criterios de actuación que las normas urbanísticas no detallan de forma pormenorizada, mediante el establecimiento de unos criterios generales extraídos de las reiteradas interpretaciones efectuadas por la CPPHAN.

E) ALCANCE DE LOS CRITERIOS GENERALES

Se establecen dos niveles de criterios generales a considerar a la hora de intervenir en edificios protegidos.

En el primer nivel se encuentran los criterios generales cuya aplicación supone la innecesariedad de someter los expedientes relativos a edificios catalogados, a informe de la Comisión para la Protección de Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CPPHAN).

El cumplimiento de estos criterios generales, adoptados como consecuencia de la doctrina consolidada de la CPPHAN, determina la innecesariedad de que aquellas actuaciones que supongan la intervención sobre elementos protegidos, y que se sujeten a los mencionados criterios, sean sometidas a dictamen de la Comisión, por entender que las obras propuestas no afectan o no suponen alteración sustancial de los elementos protegidos de los edificios.

Estos criterios generales se listan en el Anexo I y serán aplicables respecto a las actuaciones tanto incluidas como excluidas del ámbito de aplicación de la Ordenanza de Gestión de Control de Licencias Urbanísticas de Actividades (OGLUA).

En el segundo nivel, se establecen aquellos criterios generales que servirán de orientación a los ciudadanos, entidades de colaboración y servicios municipales encargados de la tramitación de licencias pero que, en todo caso deberán ser sometidas al preceptivo dictamen de la CPPHAN.

Estos criterios generales se listan en el Anexo II y se establecen por tanto, sin perjuicio de las competencias de la Comisión para la protección del patrimonio histórico, artístico y natural del Ayuntamiento de Madrid, que dictaminará las propuestas teniendo en cuenta las características concretas de cada edificio, de los valores que motivaron su catalogación y sus elementos de restauración obligatoria, pudiendo darse el caso de que no se obtenga dictamen favorable a pesar de ceñirse a alguna de las condiciones enunciadas anteriormente, lo que será objeto de una motivación lo suficientemente explícita por parte de la Comisión.

En las normas de la CPPHAN se establece asimismo que para general conocimiento, se publicarán en el Boletín del Ayuntamiento de Madrid y en su página web, aquellos dictámenes emitidos por la Comisión, de los que se puedan extraer criterios generales de actuación (artículo 22.5, Decreto 5 de marzo de 2007).

La Comisión para la Protección de Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CPPHAN) del Ayuntamiento de Madrid, en el dictamen emitido en sesión de fecha 10 de febrero de 2012 (Acta 5/2012), ha adoptado el acuerdo de prestar su conformidad a los criterios generales o párrafos de prescripciones a tener en cuenta en los expedientes de solicitud de licencia de obras, que se tramiten por los diferentes servicios municipales, estableciendo que cuando se dé cumplimiento a los mismos, no es necesario someter los expedientes de solicitud de licencia a informe de la Comisión de Patrimonio (CPPHAN), por lo que deben ser aplicados directamente por los mencionados servicios.

Asimismo, en el mencionado dictamen se acuerda dar traslado del mismo a la Dirección General de Control de la Edificación para que se proponga la adopción de la correspondiente instrucción al Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 del Acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid, de fecha 5 de enero de 2012, de Organización, Estructura y Delegación de Competencias en el Área de Gobierno de Urbanismo.

En su virtud, y de conformidad con lo establecido en el mencionado acuerdo de la Junta de Gobierno, vengo en aprobar la siguiente

RESOLUCIÓN

PRIMERO: Que por los servicios técnicos municipales, al tramitar los expedientes de solicitud de licencia, se proceda a aplicar los criterios generales que han sido conformados por la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CPPHAN) del Ayuntamiento de Madrid, en su sesión de fecha 10 de febrero de 2012, y que se contienen en el Anexo I de la presente instrucción.

SEGUNDO: No será necesario someter a informe de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CPPHAN), los expedientes de solicitud de licencia en donde se dé cumplimiento a los criterios generales contenidos en el Anexo I de la presente instrucción, por entender que las obras propuestas no alteran o suponen la recuperación de los elementos protegidos del inmueble.

TERCERO: Los servicios técnicos municipales deberán poner en conocimiento del Servicio de Disciplina Urbanística, a los efectos de que se adopten las medidas que en Derecho procedan, aquellos supuestos en los que una vez notificada la licencia se compruebe que las obras en curso de ejecución no se ajustan a los criterios generales que se hayan fijado en la misma.

CUARTO: Se establecen como criterios generales orientativos los contenidos en el Anexo II de la presente instrucción, que servirán de orientación a los ciudadanos, entidades de colaboración y servicios municipales encargados de la tramitación de las licencias pero que, en todo caso, deberán ser sometidos en cada caso concreto, al preceptivo dictamen de la Comisión de Patrimonio (CPPHAN).

Madrid, a 22 de febrero de 2012.- El Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, Juan José de Gracia Gonzalo.

ANEXO I. CRITERIOS GENERALES DE LA CPPHAN

Criterios cuya aplicación en edificios incluidos en el ámbito del APE 00-01 "Centro Histórico", APEs de cascos históricos periféricos, APEs de colonias históricas o catalogados fuera de estos ámbitos, supone la innecesariedad de someterlos a informe de la Comisión para la Protección de Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CPPHAN).

A. ACTUACIONES EN FACHADA

No se considerará alteración de la fachada de un inmueble siempre que la intervención sobre los diferentes elementos que la integran se ajusten a los siguientes criterios:

1.- MATERIALES DE FACHADA

Cuando se lleve a cabo la reparación del revestimiento del muro de fachada, esta se efectuará utilizando materiales iguales a los originales existentes en la misma de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Si se trata de un revoco se utilizarán revocos artesanales en texturas y colores dominantes en la zona en que se ubica el inmueble. Si el revoco no se sustituyese en su totalidad, llevándose a cabo únicamente labores de parcheo, se admite la pintura al silicato o al *pliolite* para igualar el color.

b) Si se trata de un enfoscado, mediante enfoscado y posterior pintura al silicato, o al *pliolite* para igualar el color.

c) Si se trata de un chapado, mediante la reposición de chapados de piedra.

d) Si se trata de una fábrica de ladrillo cara vista la reposición de piezas de ladrillo macizo se efectuará con ladrillo de tejar, similar en color y textura a los existentes en la fachada, respetando asimismo el espesor de llagas y tendeles para

conseguir un aspecto homogéneo. El rejuntado se hará con mortero bastardo, después de descarnar las zonas que sean necesarias.

En todo caso, se deberán mantener y/o recuperar los elementos decorativos existentes en la fachada tales como las molduras, las escayolas, etc.

2.- RECUPERACIÓN DE LA FACHADA

La recuperación de los huecos originales de la fachada del local se llevará a cabo de acuerdo con los planos originales del inmueble obrantes en el Archivo de la Villa, u otros que justifiquen clara y suficientemente que lo proyectado corresponde a la situación original.

Cuando no existan dichos planos originales, los huecos de fachada en planta baja se ordenarán de acuerdo a los siguientes criterios:

- Se situarán en el eje de los huecos de la planta superior.

- La proporción entre huecos y macizos será igual al del resto de la fachada armonizando con ella, y en el caso de que se propongan huecos distintos de los que resulten de aplicar la proporción de las plantas superiores del edificio se deberá remitir a informe de la CPPHAN.

3.- COLORES

En el repintado de fachadas el color a emplear será el original, o en su caso el correspondiente a la época de construcción del edificio o el dominante de la zona, debido a que las fachadas de los inmuebles sitos en el APE 00.01 deben buscar continuidad y armonía en los aspectos cromáticos y de textura con los esquemas compositivos.

El color del material de acabado de la fachada no podrá afectar negativamente ni a la estética ni al entorno en donde se ubique el inmueble.

4.- BALCONES

La sustitución de las bandejas de los balcones deberá realizarse:

- Utilizando el mismo sistema y materiales similares a los empleados en los balcones originales.

- Manteniendo su canto actual o, en el caso que este hubiera sido alterado, recuperando su estado original siempre que dicho extremo quede con carácter previo debidamente documentado.

- Restaurando los elementos de la molduración original.

- Garantizando la utilización de morteros especializados y rasillas de armado en fibra de vidrio o similar en caso necesario.

5.- CORNISA

La reparación de la cornisa de la fachada deberá efectuarse mediante utilización de materiales similares a los originales, prohibiéndose expresamente la instalación de cornisas prefabricadas con moldes a base de GRC o material similar.

En el caso de existir canecillos éstos deberán repararse o reponerse.

6.- CANALONES

La sustitución de los canalones vistos en la fachada y de las bajantes de pluviales se llevará a cabo por otros del mismo material que el original o bien, de cinc, de acero galvanizado, de acero cincado o de cobre.

7.- CARPINTERÍAS EXTERIORES

A.- La sustitución de carpinterías exteriores de los huecos de fachada, a excepción de los de la planta baja, se realizará con el mismo diseño, despiece, escuadrías, materiales, colores y retranqueo que las del modelo original del inmueble.

No se admitirá la instalación de persianas con capialzados al exterior ni tampoco efectuar divisiones en los vidrios distintos de los existentes en los huecos originales.

B.- En el nivel 3 de protección y a efectos de garantizar que la fachada completa del inmueble tenga un diseño con escuadrías y despieces de la carpintería similar a los originales, la sustitución puntual de éstas, que no sea conforme al modelo original, requerirá acuerdo de la comunidad de propietarios que determine el modelo a seguir, y que deberá plasmarse en el correspondiente proyecto de conjunto que abarque la totalidad de la fachada afectada y al que deberán sujetarse el resto de propietarios que pretendan sustituirla. (Tal y como prescribe el artículo 6.10.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General).

C.- En los huecos de locales ubicados en la planta baja de los inmuebles se admiten carpinterías en materiales, diseño, escuadrías y colores diferentes a las de las plantas superiores, admitiendo el color corporativo sólo en la muestra identificativa del local.

No se admitirán acabados de brillo metálico ni anodizados.

Las carpinterías exteriores de las plantas bajas deberán retranquearse del plano de fachada igual que en origen. Si no existieran datos sobre el retranqueo se llevará a las haces interiores del muro o con un retranqueo mínimo de 15 cm. del plano de fachada para los de catalogación ambiental, y de 25 cm. en el resto de los inmuebles catalogados.

8.- DINTELES EN HUECOS DE PLANTA BAJA

En la planta baja deberá proponerse igualar la altura de los dinteles de los huecos de la fachada del local.

La altura definitiva propuesta deberá estar justificada o basada en la recuperación de la fachada original y en ningún caso responderá a necesidades particulares del local o de la actividad a implantar en el mismo.

9.- CAPIALZADOS: CIERRES DE LOCALES

Solamente se autorizan capialzados de cierres al exterior en los huecos de fachada principal cuando no sea posible su ubicación en el interior, y que estén retranqueados un mínimo de 15 cm de la línea de fachada y que su altura máxima sean 30 cm, de forma que se altere lo mínimo posible las proporciones originales del hueco. En este caso la muestra identificativa del local deberá colocarse con letras sueltas corpóreas sobre el capialzado.

10.- CIERRES DE LOS LOCALES

Cualquier nueva implantación o modificación de los cierres de los locales se efectuará de acuerdo con los siguientes modelos:

- Cierre metálico calado vertical en acero lacado o material de calidad similar.

- Cierre formado por barras horizontales separadas.

- Cierre formado por chapa perforada.

Cualquier otra solución que se plantee en relación a los cierres de los locales deberá ser sometida a dictamen de la CPPHAN.

11.- REJILLAS DE VENTILACIÓN (EN HUECOS DE PLANTA BAJA DE LOCALES)

Cuando se trate de una nueva implantación o modificación de rejillas existentes se cumplirá el siguiente criterio:

- Se instalarán dentro de los huecos sin suponer parcheo ni troceado del mismo, ocupando todo el ancho del hueco incluso como falsa rejilla. Formarán parte de las carpinterías exteriores y tendrán el mismo retranqueo que esta.

12.- PUERTA DEL PORTAL

Cuando se trate de una sustitución o modificación de la puerta del portal se deberá recuperar la original del elemento de restauración obligatoria en el caso de que esté documentada o, en caso contrario, proponerse una alternativa de diseño más actual que sea coherente con la estética del inmueble, sin macollas ni elementos dorados.

En el caso de que se propongan soluciones distintas a la original, se deberá solicitar informe a la CPPHAN.

13.- BAÑOS Y COCINAS

Únicamente se admitirá la instalación de baños en fachadas a la vía pública cuando se acredite que esa era su ubicación original, mediante la aportación de los correspondientes planos históricos.

No se permitirán salidas de humos y otros elementos que distorsionen las fachadas originales.

B. PUBLICIDAD: IDENTIFICACIÓN DE ACTIVIDADES

1.- ACTUACIONES EN FACHADA

Además de cumplir las características y condiciones marcadas en la Ordenanza de Publicidad Exterior (OPE), se establecen estos criterios.

INSTALACIÓN DE ELEMENTOS DE IDENTIFICACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS

Muestras en fachada:

Se instalarán:

- Preferentemente sobre el dintel del hueco sin sobresalir del ancho.

- En una sola línea sobre la fachada.

- El color corporativo sólo podrá emplearse en las letras sueltas y en el logo no permitiéndose fondos opacos de color distinto a la fachada.

Alternativamente, y en caso de no poder colocarse sobre el dintel, se pueden instalar en el interior del hueco con el retranqueo -mínimo 10 cm en aplicación de la OPE- en la parte superior del hueco o sobre las rejillas de ventilación, siempre con letras sueltas, en una sola línea y sin fondos opacos. El color corporativo sólo podrá emplearse en las letras sueltas.

En establecimientos comerciales catalogados se deberá recuperar además la tipología del local manteniéndose la grafía, la iconografía y el color de las muestras y banderines protegidos.

El resto de propuestas que no cumplan los criterios anteriores deberán ser sometidas a criterio de la Comisión.

Instalación de toldos con identificación:

Los toldos deberán ser de color liso y armonizando con el entorno en tonos preferentemente claros.

La identificación del establecimiento se colocará en el faldón o en la parte inferior del toldo o del elemento flexible en caso de no tener éste faldón.

El color corporativo solo puede utilizarse en las letras identificativas.

2.- PUBLICIDAD EN PAREDES MEDIANERAS

INSTALACIÓN DE ANUNCIOS EN FACHADAS MEDIANERAS

- El anuncio deberá centrarse y enmarcarse en la fachada.

- Se colocará preferiblemente en las partes superiores de la medianera.

- En la zona 2.2 de la Ordenanza de Publicidad Exterior no se permiten retroiluminados. Las obras de adecuación de la fachada medianera se harán con materiales y colores similares a la fachada principal del edificio o al entorno donde se ubica.

- Se debe dar un tratamiento geométrico a la medianería del inmueble, centrándose el cartel siguiendo las líneas de impostas de la fachada principal marcándose los despieces y, en definitiva, efectuando un estudio de adecuación constructiva y compositiva para su tratamiento como fachada e integrada en el tratamiento global de todo el paramento, de forma que se mejoren las condiciones estéticas del conjunto.

C.- ACTUACIONES EN CUBIERTA

No se considerará alteración de la cubierta de un inmueble siempre que se lleven a cabo labores de conservación y mantenimiento en las que no se modifiquen ni alturas, ni pendientes y además se sigan los siguientes criterios:

1.- ESPACIO BAJO CUBIERTA

Podrá acondicionarse siempre que se acredite la preexistencia del forjado del bajo cubierta y que se trata de un espacio utilizable desde el origen del edificio.

A fin de garantizar la efectiva habilitación de este espacio, se habrá de aportar nota simple del Registro de la Propiedad, así como fotografías interiores del espacio bajo cubierta donde pueda apreciarse el encuentro del plano inclinado de la cubierta con el horizontal del forjado.

2.- RETEJADO Y ESTRUCTURA

Las obras de reparación de la estructura en edificios catalogados de niveles 1 y 2 de protección respetarán en todo caso la envolvente del edificio, y sólo podrán afectar a la sustitución de los tableros o de la tabla de ripia, que solamente podrá efectuarse utilizando materiales similares a los originales, no admitiéndose en ningún caso modificar la estructura portante de pares y correas.

La sustitución de tejas o el retejado de la cubierta del inmueble, se efectuará mediante la utilización de teja original o de teja árabe curva en piezas sueltas.

No se admite la teja mixta.

3.- INSTALACIONES

Se permitirán siempre que su ubicación se realice en los espacios bajo cubierta del inmueble o en cubiertas no visibles desde la vía pública y que no sobresalgan de la envolvente exceptuándose, en este último caso, las bancadas de los aparatos de aire acondicionado o torres de refrigeración que, en ningún caso, serán visibles desde la vía pública.

4.- PANELES SOLARES Y VENTANAS TIPO "VELUX"

Se admite su instalación siempre que queden embebidos en el faldón de la cubierta, sin sobresalir de la misma, para minimizar su impacto estético negativo.

5.- SHUNTS/CHIMENEAS

Podrán implantarse shunts y/o chimeneas debiendo agruparse y rebajándose su altura al mínimo imprescindible, para minimizar el impacto negativo sobre el propio edificio y su entorno.

ANEXO II. CRITERIOS GENERALES DE LA CPPHAN

PROCEDIMIENTO ORDINARIO COMÚN

Criterios generales orientativos para las actuaciones en edificios incluidos en el ámbito del APE 00-01 "Centro Histórico", APEs de cascos históricos periféricos, APEs de colonias históricas o catalogados fuera de estos ámbitos.

A.- ACTUACIONES EN FACHADA

HUECOS

1) Composición. Las nuevas propuestas de fachada que se efectúen serán ordenadas y armónicas en su composición y en las proporciones y dimensiones de los huecos, altura de dinteles, escuadrías y despieces de las carpinterías exteriores, rejillas de ventilación y muestras publicitarias.

La propuesta debe recuperar la composición original de la fachada, distribuyendo los huecos con orden y homogeneidad. No debe apreciarse falta de simetría, desigualdad de machones, rejillas fuera de huecos, así como huecos en bandera, completamente atipológicos en la zona. Las rejillas se compondrán dentro del hueco sin suponer parcheo del mismo.

La rejilla superior de ventilación se ubicará enrasada con el dintel del hueco, retranqueada en la fachada, de forma que se cumplan las distancias establecidas en la normativa aplicable referentes al punto de emisión con respecto a huecos cercanos, solución admitida habitualmente para ubicar cualquier clase de usos en locales existentes y, a su vez, solución mas conveniente para la recuperación de los huecos de planta baja del edificio.

La rejilla de ventilación deberá ocupar todo el ancho del hueco e integrarse en la carpintería exterior.

2) Recuperación. De acuerdo con el grado de protección del edificio, y cuando se produzca un cambio de actividad, se deberán recuperar los huecos originales de la fachada del local, según los planos originales del inmueble obrantes en el Archivo de Villa u otros que justifiquen clara y suficientemente que lo proyectado corresponde a la situación original.

En el caso de no existir planos originales se deben ordenar los huecos de fachada en planta baja situándolos en el eje de los huecos de plantas superiores, y con relaciones proporcionadas entre macizo y vano.

La carpintería estará retranqueada del plano de fachada en las mismas condiciones que la original, en caso de no disponer de documentación suficiente para definir dicho retranqueo, será igual al resto de huecos de fachada y en ningún caso inferior a 15 cm para los catalogados de ambiental y de 25 cm para el resto de los edificios protegidos.

B.- ESTRUCTURA

Para la intervención en la Estructura de los edificios y sus elementos, cuando estén protegidos, además de lo señalado en la vigente normativa urbanística, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

ELEMENTOS ESTRUCTURALES

1. Sustitución.- La sustitución de elementos estructurales, cuando no sea posible su reparación o refuerzo, deberá efectuarse utilizando materiales similares a los originales salvo en las zonas húmedas del inmueble y en los forjados de techo de sótanos y semisótanos, donde podrá utilizarse perfilería metálica. En todo caso la actuación sobre la estructura, debe ajustarse al régimen de obras permitido por la normativa urbanística aplicable en cada edificio catalogado.

2. Pilares embutidos en muros.- La actuación que se pretenda llevar a cabo en la estructura de un inmueble, mediante la ejecución de estructura metálica a base de pilares embutidos en los muros de todas las crujías del edificio, solamente será admisible si se ajusta al régimen de obras permitido por la normativa urbanística para los inmuebles catalogados.

3. Consolidación.- Las obras de consolidación puntual serán admisibles siempre que se trate de actuaciones muy limitadas y concretas, que afecten a un pequeño porcentaje de la estructura del edificio.

4. Materiales para sustitución.- La sustitución de elementos estructurales, cuando no sea posible su reparación o refuerzo, deberá efectuarse utilizando materiales similares a los originales, salvo en las zonas húmedas del inmueble y en los forjados de techo de sótanos y semisótanos, donde podrá utilizarse perfilería metálica, a excepción de aquellos en que existan bóvedas.

5. Recuperación de estructura.- Las intervenciones en la estructura de un edificio no pueden superar las obras permitidas dentro de su grado de catalogación. Si resultan superadas, se deberán recuperar y reponer los elementos estructurales desaparecidos (muros de carga, etc.).

MUROS DE CARGA

6. Huecos de paso en muros.- Para evitar una intervención contraria al régimen de obras permitido según su grado de catalogación, podrá autorizarse la apertura puntual de huecos de paso en los muros de carga, si sus dimensiones máximas son ciento cincuenta centímetros de ancho (150 cm) y doscientos diez centímetros de altura (210 cm), y resulten imprescindible para la utilización de la pieza. Solamente se autoriza un hueco de esas características por cada pieza o estancia.

7. La intervención en los muros de carga se efectuará mediante la utilización de morteros similares a los existentes o compatibles con los mismos, para asegurar un comportamiento homogéneo de la fábrica.

8. En los muros de fábrica de cara vista se empleará un ladrillo de las mismas características, tono y dimensiones, respetando asimismo el espesor de llagas y tendeles para conseguir un aspecto homogéneo.

9. En el caso de que se tenga que sustituir el entramado de madera del muro de cerramiento de una caja de escalera, se efectuará con materiales similares a los originales. Asimismo se emplearán morteros similares a los existentes o compatibles con los mismos.

ESCALERAS PROTEGIDAS

Las escaleras consideradas por el Plan General como elementos arquitectónicos de restauración obligatoria, se deberán recuperar y restaurar fielmente, respetando todas su dimensiones originales, restituyendo todos sus elementos característicos como la barandilla, tamaño de las zancas, el peldañeado, el zócalo, etc., para su reconstrucción fidedigna con los materiales, forma y dimensión que tenía en su origen.

C.- ACTUACIONES EN CUBIERTA

BUHARDILLONES

Podrán efectuarse en edificios catalogados con nivel 3 de protección, siempre que se demuestre que el espacio sirviente está habilitado conforme a lo previsto en el apartado anterior, y en cualquier caso se ajusten al modelo clásico o tipología tradicional del casco histórico, para evitar el impacto visual negativo en el ambiente urbano. Si se incrementa el número de buhardillones existentes, será necesario recabar informe de la CPPHAN.

CASETONES

Se permite la implantación de casetones por encima de la última planta del inmueble en edificios catalogados con nivel 3, proporcionados a las instalaciones a ejecutar (casetón de escalera, de ascensor y conductos de ventilación forzada).

Sus dimensiones deberán minimizar el impacto estético negativo cumpliéndose las condiciones que establece el PGOUM.

D.- REGLAS O DIRECTRICES PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN EDIFICIOS CATALOGADOS

Con objeto de compatibilizar lo más posible la eliminación de barreras arquitectónicas con el mantenimiento de los valores protegidos, evitando al mismo tiempo dilaciones en la concesión de la licencia, a continuación se indican los criterios generales a los que deberían ceñirse las propuestas. Estos criterios son orientativos y pueden plantearse soluciones alternativas.

La principal distinción que cabe hacer tiene su origen en la ubicación del ascensor y los elementos a los que afecte, distinguiéndose entre:

1.- UBICACIÓN DENTRO DEL SÓLIDO CONSTRUIDO

La instalación del ascensor se planteará preferentemente dentro del sólido construido, debiendo respetar los elementos de restauración obligatoria del edificio, por lo que se ubicará sin afectar a portales, escaleras, corralas, patios o zaguanes. La ubicación tampoco reducirá las condiciones de seguridad y acceso. Este criterio se aplicará especialmente en actuaciones de carácter general que afecten a la totalidad o a la mayoría de las viviendas del edificio (obras de acondicionamiento general; obras de reestructuración parcial en los que se intervenga sobre núcleos de comunicación vertical o supongan reconfiguración de volúmenes del edificio, apertura de patios, etc.; obras de reestructuración general, o siempre que así lo decidan, los propietarios del edificio y propietarios de viviendas afectadas, solidariamente, para mejorar la accesibilidad y conseguir el menor impacto posible sobre los valores protegidos del edificio).

Se aportará diseño de la cabina y puertas del ascensor en los rellanos de planta, teniendo en cuenta en ambos casos las características arquitectónicas del edificio.

Cuando resulte imposible seguir las anteriores directrices, lo cual deberá quedar acreditado materialmente en el expediente a través de los correspondientes planos y documentación complementaria (fotografías, contratos de arrendamiento, notas registrales, etc.), podrá plantearse la ubicación del ascensor en el patio o en el hueco de la escalera conforme a los criterios contenidos en los puntos 2 y 3 siguientes.

2.- UBICACIÓN EN PATIOS

Podrá admitirse la ubicación del ascensor en el patio si este no es elemento de restauración obligatoria o si, siéndolo, se ajusta la propuesta arquitectónica a las características que lo hacen merecedor de tal protección. No se considera un impedimento determinante para ello que la escalera colinde con el patio a través de un descansillo pues, a pesar de que con ello se obliga a salvar un tramo de escaleras, no es un obstáculo decisivo para que la resolución resulte funcional. En todos los casos y especialmente en los patios que sean elementos de restauración obligatoria, se ajustará la propuesta de actuación a su valor arquitectónico, por lo que deberán aportarse los diseños tanto de la cabina como de la puerta de acceso desde los rellanos de planta, teniendo en cuenta que el diseño debe ser acorde con las características arquitectónicas del edificio.

- En los patios de restauración obligatoria o que sean de dimensiones reducidas se deberán instalar ascensores con cabina volada para que no se vean perjudicadas las condiciones higiénicas o de iluminación de las piezas recayentes al mismo.

- En corralas puede plantearse la instalación del ascensor dentro de un cuerpo cerrado, acabado en revoco, con tipología análoga a las construcciones que tradicionalmente alojaban los aseos comunes de cada planta en estos edificios.

3.- UBICACIÓN EN HUECO DE ESCALERA

Una vez acreditada la imposibilidad de seguir los criterios 1 y 2, podrá plantearse la solución de ubicar el ascensor en el hueco de la escalera, exigiéndose con carácter general las siguientes directrices:

- El ascensor será preferentemente de tipo hidráulico u otro, que permita menores secciones estructurales, dejando abierto el remate superior del hueco liberando el lucernario en los casos en los que exista.

- La estructura se resolverá con secciones estrictas, con las dimensiones lo mas pequeñas posibles. La estructura transversal de atado de estas verticales se dispondrá siguiendo el trazado de las zancas, de forma que no afecte a la transparencia del hueco. Se admiten elementos transversales horizontales fuera de la traza de la zanca sólo en el costero que recibe las guías del ascensor, ya que estas tienen que estar recibidas a la estructura cada 1,5 m además de estar calculadas para el posible acodalamiento del ascensor.

- Los paramentos de definición del hueco se realizarán con malla metálica o con vidrio. En el caso de que el tamaño del hueco lo permita, los paramentos pueden resolverse con malla metálica. Esta solución supone un mantenimiento y limpieza más sencilla que el de paramentos de vidrio. En el caso de que se opte por resolver los paramentos con vidrio, las lunas irán de zanca a zanca, sin divisiones intermedias, y se recibirán a hueso a la estructura vertical. Los junquillos para el montaje se dispondrán sólo en la estructura de atado que sigue la directriz de zancas y descansillos. Para que esta solución no resulte inviable por el tamaño y peso de las lunas, estas pueden ejecutarse en dos o tres sectores verticales. El prisma definido por los paramentos de vidrio estará abierto por su cara superior, dejando una separación lo mayor posible hasta el techo de la caja de escalera.

- El frente del embarque de cada planta se realizará en malla o en vidrio, según la solución utilizada para el paramento. En el caso de la solución de vidrio, las puertas de embarque de planta serán, en general, telescópicas y los vivos metálicos que eventualmente deberán disponer por estanqueidad serán de aluminio mate en su color. Podrán también admitirse puertas batientes de madera o de vidrio con cerco metálico ligero, siempre que su diseño se integre armónicamente con el de los elementos que definen la escalera catalogada (barandillas, panelados, puertas de acceso a viviendas, carpinterías, escayolas, etc.).

- La cabina tendrá las paredes de vidrio, admitiéndose un acabado de espejo en la pared correspondiente al émbolo, con el fin de ocultarlo a la vista de los usuarios. Irá carenada, diseñándose el castillete de seguridad superior teniendo en cuenta que queda visto. Alternativamente, pueden autorizarse cabinas de madera, o de madera y vidrio, con un diseño acorde con la estética de la escalera y del edificio.

- No podrá modificarse el ancho de la escalera, ni sus características ni el diseño de barandillas, que únicamente podrá cortarse en el acceso al ascensor desde el rellano de planta. Si fuese el hueco de la escalera la única posibilidad (debidamente acreditada) y para colocar el ascensor, fuere necesario, podrá levantarse la barandilla y colocarse sobre la escalera, o si con eso no fuera suficiente se podrá reducir el ancho de la escalera (siempre que se mantenga el ancho mínimo exigible por el CTE), sin modificar trazado ni desarrollo. Se procurara siempre la menor afección posible a los elementos protegidos, considerando que la cabina, para garantizar unas correctas condiciones ergonómicas de funcionamiento, deberá ajustarse a los siguientes parámetros:

- Las dimensiones interiores mínimas de cabina deberán ser las necesarias para cumplir los requisitos esenciales de seguridad y salud establecidos en el Real Decreto 1314/1997, de 1 de agosto, por el que se dictan las disposiciones de aplicación de la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo 95/16/CE, sobre ascensores. Se considera que los ascensores que estén provistos del marcado CE y vayan acompañadas de la declaración CE de conformidad y admitida su inscripción en el Registro de instalaciones de ascensores dependiente de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Economía y Hacienda, cumplen lo dispuesto en citado real decreto.

4.- LICENCIAS PROVISIONALES Y DEFINITIVAS.

La autorización de la instalación de ascensor en el patio o el hueco de escalera tendrá carácter provisional, de modo que en el momento en que desaparezca la circunstancia que lo impida, se reubique en la situación óptima para el edificio catalogado (punto A), eliminando así la afección producida temporalmente sobre el elemento de restauración obligatoria. Excepcionalmente, la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico del Ayuntamiento de Madrid (CPPHAN) según las competencias en la materia, podrá autorizar con carácter definitivo la ubicación del ascensor en el patio, cuando quede debidamente acreditado que no suponen afección negativa a los elementos de restauración obligatoria y que las condiciones higiénicas de los locales que se iluminan y ventilan por el patio quedan suficientemente resueltas a pesar de la merma de superficie del mismo.

E.- AMPLIACIÓN EN ALTURA O LEVANTE

Las obras de ampliación en altura o levante, se podrán autorizar en el caso de que el grado de protección del edificio lo permita y tenga edificabilidad remanente.

El levante deberá tener un lenguaje arquitectónico propio, en su composición, acabados y materiales, con un carácter neutro y contemporáneo, para marcar una clara diferenciación entre el nuevo cuerpo de edificación y la fachada protegida del edificio que se mantiene.

La fachada del nuevo volumen de ampliación se retranqueará de forma sustancial, para diferenciarse de la fachada original del edificio catalogado que ha de mantenerse al tratarse de un elemento de restauración obligatoria.

Aunque se establezcan estos criterios generales, por tratarse de obras de ampliación, podrán plantearse soluciones alternativas que, en todo caso, habrán de ser valoradas por la CPPHAN.

Instrucción 1/2012 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras relativa a la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento

Fecha disposición 19.01.2012. BOAM 09.02.2012 nº 6611.

ANTECEDENTES

Normativa:

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

- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

- Normas Reguladoras de la Comisión de Calidad Urbana y de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico de la Ciudad de Madrid. Decreto del Alcalde de 5 de marzo de 2007 (BOAM número 5747 de 15 de marzo de 2007).

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (en adelante NN.UU).

- Normas Reguladoras del Régimen de Instalación y Funcionamiento de las Actividades de Espectáculos Públicos y Recreativas en la Zona de Actuación Acústica del Distrito de Centro, de 26 de Septiembre de 2002.

- Zona Ambientalmente Protegida (ZAP) del Distrito de Chamartín, según Acuerdo del Ayuntamiento Plano de 25 de abril de 1997.

- Zona Ambientalmente Protegida (ZAP) del Distrito de Vicálvaro, según Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 25 de junio de 1997.

- Zona Ambientalmente Protegida (ZAP) del Distrito de Salamanca, según Acuerdos del Ayuntamiento Pleno de 29 de julio y 30 de octubre de 1997.

- Zona Ambientalmente Protegida (ZAP) del Distrito de Chamberí, según Acuerdos del Ayuntamiento Pleno de 9 de septiembre de 1990 y 26 de abril de 1996.

- Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Madrid, de 28 de septiembre de 2010, por el que se aprueba el Plan Zonal Específico de la Zona de Protección Acústica Especial del "Centro Argüelles", Aurrerá. Distrito de Chamberí

Informes:

- Instrucción del Gerente de Urbanismo de fecha 15 de julio de 2004, relativa a la dotación de garaje-aparcamiento.

- Instrucción del Gerente de Urbanismo de fecha 30 de marzo de 2001, relativa a la aplicación del artículo 7.5.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

- Tema número 159, sesión 24ª de 13 de julio de 2000; tema número 246, sesión 40ª de 17 de diciembre de 2003 y tema número 329, sesión 1/2009 de 28 de enero de 2009, sobre los acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (CSPG).

- Informes de la Secretaría Permanente de la Comisión Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (en adelante O.M.T.L.U.), en contestación a consultas formuladas por los Distritos y la Subdirección General Edificación: CU 40/2009, CU 56/2009, CU 84/2009, CU 96/2009, CU 2/2010, CU 14/2010, CU 50/2010, CU 69/2010 y CU 15/2011. Estos informes incorporan los criterios interpretativos elaborados por la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial en diversos informes de contestación a consultas formuladas por los Distritos sobre esta materia.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

De conformidad con las determinaciones de las dotaciones de servicio de los edificios especificadas en el Capítulo 6.8 de las NN.UU, las edificaciones dispondrán del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. Esta dotación contemplará la correspondiente a espacios no edificados destinados al desarrollo de una actividad (punto 1 del artículo 6.8.14).

En el punto 2 del citado artículo 6.8.14 se establece que "la dotación de servicio de aparcamiento se determinará en función del uso al que se destinen los edificios, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsible de usuarios, de acuerdo con los criterios establecidos en estas Normas. Esta dotación contemplará la correspondiente a espacios no edificados destinados al desarrollo de la actividad".

Su régimen se regula en el capítulo 7.5 Uso de garaje-aparcamiento de las NN.UU, estableciéndose en su artículo 7.5.2 que "las condiciones que se señalan para el uso de garaje-aparcamiento serán de aplicación a obras de nueva

edificación y a los edificios o locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras si su ejecución implica cambio de uso que aconseje la exigencia de su cumplimiento". Además el artículo 7.5.4 en el punto 2 prevé que "el Ayuntamiento podrá, no obstante, exigir el cumplimiento de la dotación de servicio de aparcamiento en aquellas implantaciones o cambios de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o reestructuración, sean susceptibles de generar gran afluencia de vehículos".

Ante esta exigibilidad, las NN.UU, en el artículo 7.5.8, posibilitan al Ayuntamiento para que pueda eximir de la obligación de disponer de la dotación de servicio de aparcamiento o de carga y descarga, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurran circunstancias que desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamiento por determinadas razones.

Al objeto de clarificar y concretar tanto las reglas para determinar el cumplimiento de la dotación de servicio de aparcamiento, como los criterios sobre la interpretación del régimen de excepcionalidad, se han dictado hasta el momento dos Instrucciones del Gerente de Urbanismo y se han adoptado varios acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (CSPG), así como varias consultas resueltas por la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial y la Secretaría Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación de la O.M.T.L.U.

Sobre la base de los criterios contenidos en dichos antecedentes, la presente instrucción pretende unificar los criterios a adoptar a la hora de exigir o eximir a las edificaciones la dotación de servicio de aparcamiento a los edificios o locales resultantes de obras de nueva edificación, de reestructuración así como al resto de las obras siempre que su ejecución implique cambio de uso que aconseje la exigencia de su cumplimiento, atendiendo en cualquier caso al uso al que se destinen, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsible de usuarios.

La Instrucción del Gerente de Urbanismo, de fecha 30 de marzo de 2001, relativa a la aplicación del artículo 7.5.8 de las NN.UU, establecía la forma y las condiciones bajo las cuales podía eximirse la obligación relativa a la dotación de plazas de aparcamiento o de carga y descarga.

La posterior Instrucción también del Gerente de Urbanismo, de fecha 15 de julio de 2004, incluía nuevos supuestos en los que se debía exigir la dotación de aparcamiento, de manera que los criterios de excepcionalidad también serían de aplicación a los mismos. Para ello, establecía la forma de proceder en función del tipo de actuación solicitada en la licencia urbanística, referidos tanto a obras de nueva edificación y reestructuración, como a obras que impliquen un cambio del uso existente y obras impliquen intensificación de uso, esto es incremento del número de viviendas o locales con mantenimiento de la superficie existente.

De dichas instrucciones, así como de los diversos acuerdos de la CSPG relativos a la transformación de locales de planta baja a viviendas en edificios de vivienda colectiva (temas 246 y 329), junto con las disposiciones contenidas en las Zonas Ambientalmente Protegidas (ZAP) o Zonas de Actuación Acústica y del propio espíritu del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM), (artículos 6.8.1, 6.8.2, 6.8.3, 6.8.14, 7.5.2 y 7.5.4 de las NN.UU), se puede deducir que las actuaciones a realizar sobre el suelo urbano no deben ser susceptibles aumentar la presión del aparcamiento en la vía pública que sufre la ciudad de Madrid, ya de por sí, bastante congestionada.

Es importante reseñar que el artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, desde el punto de vista funcional, entiende que la dotación de aparcamientos es una red pública de servicios, cuya finalidad es la de dar un servicio integral al municipio, estableciendo al efecto que "por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse aunque se modifique el uso".

Sobre la base de este planteamiento y teniendo en cuenta la realidad social y la dinámica de desarrollo de la ciudad, se hace necesario conjugar la necesaria dotación de plazas de aparcamiento con la viabilidad urbanística de las diversas actuaciones a las que a priori se les exige el cumplimiento de dicha dotación de servicio.

PARTE DISPOSITIVA

La presente instrucción tiene por objeto establecer los criterios conforme a los cuales debe exigirse o, por el contrario, eximirse de la dotación de servicio de aparcamiento a los edificios o locales resultantes de obras de nueva edificación, de reestructuración así como al resto de las obras siempre que su ejecución implique cambio de uso que aconseje la exigencia de su cumplimiento, atendiendo en cualquier caso al uso al que se destinen, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsible de usuarios.

En cualquier caso, al amparo de lo dispuesto en los artículos 7.5.4 y 7.5.8 de las NN.UU, se podrá exigir el cumplimiento de la dotación de servicio de aparcamiento en aquellas implantaciones o cambios de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o reestructuración, sean susceptibles de generar gran afluencia de vehículos o exigir dotaciones de servicio de aparcamiento superiores a los estándares de dotación de aparcamiento que figuran en el artículo 7.5.35 de las NN.UU.

1.- Ámbito de aplicación.

- Deberán disponer de dotación de servicio de aparcamiento en los siguientes casos:

- Obras de nueva edificación.

- Obras de reestructuración, tanto las que tengan la consideración de reestructuración general como aquellas que impliquen un aumento de la superficie edificada.

- Obras que impliquen un cambio del uso existente, siempre que dicho cambio afecte al uso o la clase de uso.

- Obras que impliquen intensificación de uso, esto es incremento del número de viviendas o locales con mantenimiento de la superficie existente.

- No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de aparcamiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 7.5.4, apartado 3.

- Los estándares de dotación de plazas de aparcamiento al servicio de los diferentes usos son los establecidos en el artículo 7.5.35 de las NN.UU.

2.- Condiciones especiales para actuaciones que impliquen intensificación de uso, cambio de uso, reestructuración, aumento de superficie edificada y obras de nueva edificación de ampliación.

En solicitudes de licencia urbanística para actuaciones que impliquen una intensificación de uso, cambio de uso, aumento de superficie edificada, así como en obras de nueva edificación de ampliación, se deberá hacer una estimación de la dotación de plazas que le corresponde al edificio en su estado previo a la intervención y la dotación que le correspondería al edificio en su estado definitivo tras la actuación, conforme a los estándares establecidos en el art. 7.5.35 de las NN.UU. En función del resultado obtenido se procederá de la siguiente forma:

a) Si el número de plazas que correspondería a la nueva situación es coincidente o inferior al número de plazas que corresponde al edificio en su estado previo, podrá eximirse al edificio de esta dotación obligatoria.

b) En el caso de que el número de plazas que correspondería a la nueva situación sea superior al número de plazas que corresponde al edificio en su estado previo, será exigible este incremento de plazas que se deberá resolver en la propia parcela siempre que, en aplicación de lo dispuesto en el art. 7.5.8 de las NN.UU, no concurran circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamiento.

c) En el supuesto de que no se pueda resolver la dotación de plazas de aparcamiento en la propia parcela, ésta se podrá resolver en aparcamientos privados o públicos que dispongan de plazas de libre disposición, situados en otras parcelas a una distancia máxima de 200 metros del acceso principal del edificio.

En los supuestos en que la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento se resuelva en aparcamientos privados, el modo de acreditar la disponibilidad de estas plazas de libre disposición se realizará mediante el correspondiente documento válido en Derecho (contrato de alquiler, escritura de compra-venta o escritura de opción a compra). Este aspecto se incorporará como prescripción en la licencia indicando que la disponibilidad deberá mantenerse durante toda la vigencia de la actividad. Asimismo, por parte de los servicios municipales deberá realizarse los trámites que sean necesarios para que exista una vinculación entre el nuevo expediente y el de la licencia urbanística del garaje-aparcamiento que proporciona la dotación de plazas de aparcamiento a la actuación solicitada, para indicar la transformación del carácter de esas plazas a plazas de aparcamiento de dotación obligatoria.

En el caso de tratarse de edificios o locales para implantar actividades concretas, la dotación de aparcamiento exigida conforme al artículo 7.5.35 de las NN.UU., se podrá resolver tanto en aparcamientos públicos como privados, y cuando se trate de actividades de espectáculos públicos y recreativas ubicadas en una Zona de Actuación Acústica o Ambientalmente Protegida, la distancia establecida en el párrafo anterior de 200 metros estará condicionada a la establecida en su caso, en las normas reguladoras correspondientes. En este supuesto, el titular o promotor de la actuación deberá acreditar, con el correspondiente documento válido en derecho la disponibilidad de esas plazas. Dicha disponibilidad deberá mantenerse de forma indefinida hasta el cese de la actividad, dado el carácter operativo, el cual origina una relación continuada entre el sujeto autorizado y la Administración.

3.- Criterios de excepcionalidad.

Conforme el artículo 7.5.8 de las NNUU del PGOUM, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de servicio de aparcamiento o de carga descarga, reducirla o aceptar otras soluciones, ajustándose a las siguientes determinaciones:

3.1.- Solicitud de exención.

La solicitud de exención del cumplimiento de la obligación relativa a la dotación de plazas de aparcamiento o de carga y descarga se realizará por el interesado, directamente en el proyecto de edificación que acompaña la solicitud de licencia, cuyo informe se adjuntaría, en su caso, al expediente.

En la solicitud de exención, el interesado justificará por medios documentales y gráficos, la inviabilidad técnica, nunca por motivos económicos o de otro tipo, de cumplir la obligación relativa a la dotación de aparcamiento o de carga y descarga.

3.2.- Circunstancias determinantes de la concesión de la exención.

Los servicios técnicos competentes para informar la solicitud de licencia, valorarán la suficiencia de las razones determinantes de la aplicación de la exención prevista en las normas urbanísticas, considerando las siguientes circunstancias: características del edificio, las dimensiones y características de la parcela así como su situación con respecto al viario y al tramo de calle en que esté situada, los impactos generados por los usos y las condiciones particulares de estos en el edificio, la afección a elementos catalogados del inmueble, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario, la proximidad de puntos conflictivos desde el punto de vista de ordenación vial, el número de plazas obligatorias que se deberían instalar, las características urbanísticas de la zona, otros similares, y todas aquellas que puedan hacer desaconsejable la exigencia de dichas plazas en el edificio y su parcela.

Las solicitudes de licencias para actuaciones contempladas en esta instrucción, en las que, a su vez, la Comisión de Patrimonio deba emitir dictamen preceptivo; previo al envío del expediente a la citada Comisión, se deberá verificar, en cualquier caso, el cumplimiento de la dotación de servicio obligatoria de aparcamiento. Si en el análisis de la propuesta de actuación la Comisión de Patrimonio apreciara circunstancias que desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamiento por la afección a elementos catalogados del inmueble, podrá proponer, en virtud del artículo 4.11.2 de la NN.UU y del artículo 13.8 de las Normas Reguladoras de la Comisión de Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (en adelante CPPHAN), que se dispense del cumplimiento de la dotación de servicio de aparcamiento en esas condiciones o solución, porque se estime que no se garantiza el mantenimiento de valores histórico-artísticos objeto de protección. Esta dispensación podrá ser determinante para que los servicios técnicos identifiquen en su informe, previo a la propuesta de resolución, de un modo expreso las causas que aconsejan la exención total o parcial de la obligación relativa al cumplimiento de la dotación de aparcamiento o carga y descarga.

En todo caso, deberá tenerse en cuenta que en el supuesto en que las condiciones del edificio no permitan la realización de rampas de acceso y de comunicación entre plantas para cumplir con la exigencia de dotación, bien sea en el espacio libre o edificado de parcela, ajustadas a las prescripciones de las Normas del Plan General o de sus instrumentos de desarrollo, los servicios técnicos municipales deberán exigir la implantación de la dotación antes mencionada, mediante la adopción de medios mecánicos o cualesquiera medidas alternativas, preferentemente en la propia parcela, considerando como alternativa viable aquella que permita compensar el mayor coste económico de la implantación de la dotación con el beneficio que en su caso pueda reportar la construcción de un número superior de plazas de aparcamiento.

3.3.- Medidas alternativas.

Si no fuera posible cumplir la obligación relativa a la dotación de carga y descarga, se podrá proponer al interesado la posibilidad de solicitar al órgano municipal competente (Distritos o, en su caso, la Dirección General de Sostenibilidad y Movilidad del Área de Gobierno de Medio Ambiente y Movilidad) de una reserva limitada en la vía pública a estos efectos, siempre que dicha alternativa no dificulte el tránsito peatonal.

Con relación a las plazas de estacionamiento accesibles o adaptadas, al amparo de lo dispuesto en el epígrafe 2 del artículo 15 del Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, para los supuestos analizados en la presente instrucción, cuando se trate de uso público destinado a uso administrativo, docente, sanitario o asistencial, en los que no se pueda resolver la dotación de plazas de aparcamiento accesibles en la propia parcela, el interesado deberá solicitar al órgano municipal competente referido en el párrafo anterior la reserva de esas plazas de estacionamiento lo más cerca posible del acceso exterior accesible y en la vía pública.

3.4.- Motivación expresa en el expediente de la circunstancia determinante de la exención.

En las solicitudes de licencias para actuaciones que, en virtud de las NN.UU, la presente Instrucción, las disposiciones aplicables a las Zonas Ambientalmente Protegidas (ZAP) o Zonas de Actuación Acústica, o bien los Planes Especiales que se aprueben en aplicación del artículo 5.2.7 de las Normas Urbanísticas, sea exigible la dotación de servicio de aparcamiento, el cumplimiento de ésta se deberá realizar por los servicios técnicos municipales del órgano competente para resolver sobre la solicitud de licencia o, en su caso, el Plan Especial para el Control Urbanístico-Ambiental de Usos (PECUAU).

Analizadas las circunstancias señaladas en los apartados anteriores, los servicios técnicos determinarán en su informe de un modo expreso y para el caso concreto que se examina, las causas que aconsejan la exención total o parcial de la obligación relativa al cumplimiento de la dotación de aparcamiento o carga y descarga.

3.5.- Documento de concesión de la exención.

Licencias:

La concesión de dicha exención se realizará por medio del decreto de concesión de la licencia.

Planes Especiales:

Los Planes Especiales, incluidos los PECUAU que afecten a parcelas y edificios donde concurran circunstancias sobre exención total o parcial de la dotación de aparcamiento y de carga y descarga, incorporarán a sus Ordenanzas o Normas

de Protección la reserva que la normativa establece, que estará sometida a los criterios de excepcionalidad dispuestos en el artículos 7.5.8 de las Normas del Plan General de 1997 y de esta Instrucción relativa a su aplicación".

A la vista del acuerdo adoptado por la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, en su sesión ordinaria de 15 de diciembre de 2011 y de conformidad con lo dispuesto en el apartado b) del artículo 7 del Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 5 de enero de 2012, se formaliza la presente instrucción, la cual producirá efectos desde la fecha de su aprobación sin perjuicio de su publicación en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid.

Instrucción 7/2011 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras relativa a los criterios generales de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CIPHAN) para las órdenes de ejecución de obras de reparación en edificios catalogados

Fecha disposición 10.11.2011. BOAM 16.11.2011 nº 6553.

La Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones (OCRERE) establece en relación a las órdenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación para los elementos sometidos a algún régimen de protección, en edificios catalogados, que en lo referente a las condiciones de ejecución de las obras se estará a lo dispuesto en el Título 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997, así como en la legislación específica aplicable (artículos 168 y siguientes de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad Autónoma de Madrid), debiendo contar con carácter previo a su aprobación con el dictamen de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CPPHAN).

Las Normas Reguladoras de la CPPHAN, aprobadas por Decreto del Alcalde de 5 de marzo de 2007, establecen en su artículo 13 "Otras atribuciones" la competencia de la misma para informar las órdenes de ejecución que por incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación se impongan sobre los edificios que tengan un nivel de protección parcial o superior.

La CPPHAN, desde su creación por el Plan General de Madrid de 1997 y desde el establecimiento de sus Normas Reguladoras, ha venido emitiendo numerosos dictámenes en relación con los expedientes de orden de ejecución de obras de reparación, tramitados por las Juntas Municipales de Distrito o por el Servicio de Conservación y Edificación Deficiente del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid, relativos a edificios catalogados en sus diferentes niveles de protección, ubicados dentro del ámbito del Área de Planeamiento Específico 00.01 "Casco Histórico", Áreas de Planeamiento Específico de los Cascos Históricos Periféricos, Colonias de Viviendas Unifamiliares y Conjuntos Homogéneos de Bloques en Altura, de los que se han venido extrayendo, por su reiterada interpretación, una serie de criterios generales que se han ido aplicando en todos los casos similares que se sometieron a su consideración.

Se trataba, en definitiva, de concretar los criterios de actuación de la Comisión, que las Normas Urbanísticas de Protección del Patrimonio no podían detallar de forma pormenorizada.

Estos criterios generales de la CPPHAN se han venido estableciendo, sin perjuicio de las competencias de la Comisión Local de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura de la Comunidad de Madrid, sobre los inmuebles catalogados como Bien de Interés Cultural, en sus diferentes categorías, o sobre los inmuebles que independientemente de su nivel de catalogación, se ubican dentro del ámbito de la Cerca o Arrabal de Felipe II o en el entorno de los monumentos.

Los criterios que se han venido aplicando no han tenido un reconocimiento formal por la propia CPPHAN, por lo que se ha considerado conveniente que la Comisión preste su conformidad a los mismos, los cuales se reflejan en el Anexo que se adjunta.

El cumplimiento de estos criterios, adoptados como consecuencia de la doctrina consolidada de la CPPHAN, determina la innecesariedad de que aquellas actuaciones que supongan la intervención sobre elementos protegidos sean sometidas a dictamen de la Comisión, por entender que las obras propuestas suponen la recuperación de los elementos protegidos del inmueble.

Los criterios generales se establecen por tanto, sin perjuicio de las competencias de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural del Ayuntamiento de Madrid, que dictaminará las propuestas teniendo en cuenta las características concretas de cada edificio, los valores que motivaron su catalogación y sus elementos de restauración obligatoria, pudiendo darse el caso de que no se obtenga dictamen favorable a pesar de ceñirse a alguna de las condiciones enunciadas anteriormente, lo que será objeto de una motivación lo suficientemente explícita por parte de la Comisión.

En las Normas de la CPPHAN se establece asimismo que, para general conocimiento, se publicarán en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid y en su página web aquellos dictámenes emitidos por la Comisión, de los que se puedan extraer criterios generales de actuación.

De esta forma, la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural del Ayuntamiento de Madrid, en el dictamen emitido en sesión de fecha 28 de octubre de 2011 (Acta 35/2011), ha adoptado el acuerdo de prestar su conformidad a los criterios generales o párrafos de prescripciones a tener en cuenta en las órdenes de ejecución de obras de reparación que se dicten por los diferentes servicios municipales (Juntas de Distrito, Servicio de Conservación y Edificación Deficiente del Área de Urbanismo, etc.), estableciendo que cuando se dé cumplimiento a los mismos, no es necesario someter las órdenes de ejecución a informe de la Comisión de Patrimonio, por lo que deben ser aplicados directamente por los mencionados servicios.

En uso de las facultades que me han sido conferidas por el artículo 7.1.b) del Acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid, de fecha 21 de junio de 2011, de Organización, Estructura y Delegación de Competencias en el Área de Gobierno de Urbanismo vengo en aprobar la siguiente

RESOLUCIÓN

PRIMERO: Que por los servicios técnicos municipales, al dictar las correspondientes órdenes de ejecución de obras, se proceda a aplicar los criterios generales que han sido conformados por la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural del Ayuntamiento de Madrid en su sesión de 28 de octubre de 2011 y que se contienen en el Anexo de la presente instrucción.

SEGUNDO: No será necesario someter a informe de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CPPHAN) las órdenes de ejecución relativas a obras de escasa entidad que afecten a la fachada, a la estructura, a la cubierta y a la red de saneamiento de los edificios de protección parcial o superior, en donde se dé cumplimiento a los criterios generales del Anexo de la presente instrucción, por entender que las obras propuestas suponen la recuperación de los elementos protegidos del inmueble.

TERCERO: Los servicios técnicos municipales deberán poner en conocimiento del Servicio de Disciplina Urbanística, a efectos de que se adopten las medidas que en Derecho procedan, aquellos supuestos en los que una vez notificada la orden de ejecución se compruebe que las obras en curso de ejecución no se ajustan a los criterios generales que se hayan fijado en la misma.

Madrid, a 10 de noviembre de 2011.- El Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, Juan José de Gracia Gonzalo.

ANEXO

CRITERIOS GENERALES DE LA COMISIÓN PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO Y NATURAL: PÁRRAFOS DE PRESCRIPCIONES A INCLUIR EN LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE REPARACIÓN

1 - ELEMENTOS ESTRUCTURALES

Cuando sea precisa la intervención sobre elementos estructurales o incluso sustitución de algunos, deberán utilizarse materiales y soluciones constructivas similares en cuanto a su función a los originales, salvo en las zonas húmedas del inmueble y en los forjados de techo de sótanos y semisótanos, donde podrán utilizarse otras soluciones compatibles con el sistema estructural específicamente resistentes a la agresión por humedad. En caso de sustitución generalizada, se deberá solicitar la correspondiente licencia.

2 - MUROS DE CARGA

1.- La intervención en los muros de carga se efectuará mediante la utilización de morteros similares a los existentes o compatibles con los mismos, para asegurar un comportamiento homogéneo de la fábrica.

2.- En los muros de fábrica de ladrillo cara vista se empleará un ladrillo de las mismas características, tono y dimensiones, respetando asimismo el espesor de llagas y tendeles para conseguir un aspecto homogéneo.

3 - MURO ESCALERA: ENTRAMADO

En el caso de que se tenga que sustituir el entramado de madera del muro de cerramiento de la caja de escalera, ésta se efectuará con materiales similares a los originales. Asimismo se emplearán morteros similares a los existentes o compatibles con los mismos.

4 - MURO DE FACHADA: MATERIALES

Cuando se lleve a cabo la reparación del revestimiento del muro de fachada, esta se efectuará utilizando materiales iguales a los originales existentes en la misma, de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Si se trata de un revoco se utilizarán revocos artesanales en texturas y colores dominantes en la zona en que se ubica el inmueble. Si el revoco no se sustituyese en su totalidad, llevándose a cabo únicamente labores de parcheo, se admite la pintura al silicato o al pliolite para igualar el color.

b) Si se trata de un enfoscado, mediante enfoscado y posterior pintura al silicato, o al pliolite para igualar el color.

c) Si se trata de un chapado, mediante la reposición de chapados de piedra.

d) Si se trata de una fábrica de ladrillo cara vista, la reposición de piezas de ladrillo macizo se efectuará con

ladrillo de tejar, similar en color y textura a los existentes en la fachada, respetando asimismo el espesor de llagas y tendeles para conseguir un aspecto homogéneo. El rejuntado se hará con mortero bastardo, después de descarnar las zonas que sean necesarias.

En todo caso, se deberán mantener y/o recuperar los elementos decorativos existentes en la fachada, tales como las molduras, las escayolas, etc.

5 - CORNISA-CANECILLOS

1.- La reparación de la cornisa de la fachada deberá efectuarse mediante la utilización de materiales similares a los originales, prohibiéndose expresamente la instalación de cornisas prefabricadas con moldes, a base de GRC o cualquier otro material.

2.- En el caso de existir canecillos, estos deberán repararse o reponerse.

6 - BALCONES

1.- En el caso de que se tengan que sustituir las bandejas de los balcones por su mal estado, deberá utilizarse el mismo sistema y materiales similares a los empleados en los balcones originales, debiéndose mantener su canto actual o recuperar su estado original si este hubiera sido alterado, documentando previamente dicho estado.

2.- Los elementos de la molduración original deberán restaurarse utilizando morteros especializados y armado en fibra de vidrio o similar, en caso necesario.

7 - HUECOS DE FACHADA

En el caso de que se sustituyan las carpinterías de los huecos de fachada, se deberá presentar

previamente el correspondiente proyecto técnico, sobre el que se elevará consulta a la CPPHAN y no se podrán instalar capialzados al exterior ni efectuar divisiones en los vidrios distintos de los existentes en los huecos originales, al ser la fachada un elemento de restauración obligatoria.

8 - MIRADORES METALICOS

Si la reparación de la carpintería metálica de los miradores hace necesaria la sustitución de alguno de sus elementos se realizará reproduciendo la forma y con el material original. En el caso que la sustitución afecte de manera significativa al conjunto del mirador se deberá presentar previamente el correspondiente proyecto técnico, sobre el que se elevara consulta a la CPPHAN.

9 - MIRADORES DE MADERA

Si la reparación de la carpintería de madera de los miradores hace necesario la sustitución de alguno de sus elementos, se realizará reproduciendo la forma y con el material original. En el caso que la sustitución afecte de manera significativa al conjunto del mirador se deberá presentar previamente el correspondiente proyecto técnico, sobre el que se elevara consulta a la CPPHAN

10 - ESTRUCTURA DE CUBIERTA

1.- Las obras de reparación de la estructura de la cubierta, así como la sustitución de los tableros y de la tabla de ripia, que presenten signos de pudrición, deberá efectuarse con materiales originales o similares, debiendo posteriormente reponerse la teja original, teja árabe curva en piezas sueltas, no admitiéndose teja mixta.

2.- Cualquier otro tipo de obras en el espacio bajo cubierta del inmueble, requerirá licencia de obras, así como la acreditación previa, mediante la aportación de documentación (fotografías, planos...) del estado del mencionado espacio.

3.- En todo caso, se deberá mantener la envolvente del edificio, lo cual deberá justificarse.

11 - CUBIERTA: TEJAS-RETEJADO

En el caso de que sea necesario la sustitución de tejas o el retejado de la cubierta del inmueble, esta se efectuará mediante la utilización de teja original o similar (teja árabe curva en piezas sueltas, teja plana, etc…) no admitiéndose teja mixta. Cualquier otro tipo de obras en el espacio bajo cubierta requerirá licencia de obras, así como la acreditación previa, mediante la aportación de documentación (fotografías, planos...) del estado del mencionado espacio.

12 - CUBIERTA PLANA

Deberá reponerse el acabado de baldosín original o similar en la cubierta plana, no admitiéndose el impermeabilizante visto u otro acabado no original.

13 - CANALON-BAJANTE PLUVIALES

1.- En el caso de que se proceda a la sustitución del canalón visto de fachada y de la bajante de pluviales, ésta se efectuará por otro de cinc, de acero galvanizado o de acero cincado.

2.- En el caso de canalones ocultos tras el peto de fachada tras la sustitución, se deberá restituir el peto, al tratarse de un elemento original del inmueble.

14 - REDES SANEAMIENTO

La revisión y en su caso reparación de las redes horizontales y/o verticales de saneamiento es fundamental para evitar el progresivo deterioro de los elementos constructivos y estructurales de la edificación protegida, lo que supondría la

pérdida de unos valores patrimoniales a conservar y la necesidad de reparar los elementos dañados con los materiales originales.

15 - CIMENTACIÓN

Si la ejecución de las obras de recalce de cimentación, acaban afectando a los elementos catalogados del inmueble, como pueden ser la fachada, el portal, las escaleras, se deberá presentar previamente el correspondiente proyecto técnico, sobre el que se elevará consulta a la CPPHAN.

Instrucción 4/2011 de la Coordinadora General de Urbanismo relativa a los criterios a adoptar en relación con la aplicación del Documento Básico DB-SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad" de Código Técnico de la Edificación

Fecha disposición 12.05.2011. BOAM 26.05.2011 nº 6440.

El Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, ha modificado los Documentos Básicos DB SI y DB SUA del Código Técnico de la Edificación, aprobados por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación a personas con discapacidad.

El objeto de este Real Decreto es, de acuerdo con las premisas de la Ley 51/2003, garantizar a las personas con cualquier tipo de discapacidad el acceso y la utilización de forma independiente, segura y no discriminatoria de los edificios.

La entrada en vigor de la nueva regulación en materia de accesibilidad y no discriminación a personas con discapacidad, se produjo al día siguiente de su publicación en el BOE, conforme a lo dispuesto en su Disposición Final Segunda, esto es, el 12 de marzo de 2010.

No obstante, y a pesar de la regla general de la entrada en vigor de la nueva regulación, las Disposiciones Transitorias del Real Decreto 173/2010, han establecido una serie de reglas específicas propiciando una aplicación progresiva del contenido del mismo, a lo que se añade además la necesidad de que la aplicación de las nuevas exigencias en materia de accesibilidad se realice desde la óptica y dentro de la sistemática propia del Código Técnico de la Edificación, al insertarse como contenido material del mismo, a través de la nueva sección SUA 9 "Accesibilidad", en el Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad.

Delimitando, de acuerdo con las reglas transitorias, el momento y el alcance de la aplicación de la nueva normativa en materia de accesibilidad, se hace preciso avanzar en el sentido de poder ofrecer a su vez una serie de pautas o líneas de actuación que a modo ejemplificativo permitan modular y ajustar el rigor de las nuevas exigencias en materia de accesibilidad a criterios vinculados a la viabilidad técnica y económica de los ajustes, así como a la proporcionalidad y racionabilidad de los mismos.

Por otro lado, aunque el Real Decreto 173/2010 establece las condiciones básicas en materia de accesibilidad y no discriminación a personas con discapacidad, la normativa autonómica sobre la materia, constituida por la Ley 8/93, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid y el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, por el que se aprobó el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, según su propio ámbito de aplicación, sigue siendo vigente y su cumplimiento exigible en todos aquellos aspectos no regulados de forma expresa por la normativa estatal, en tanto no se produzca su modificación y adaptación a ésta.

1.- CRITERIOS DEL RÉGIMEN DE APLICACIÓN DEL REAL DECRETO 173/2010.

1.1.- EDIFICIOS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN.

1.1.1.- Supuestos de no aplicación (Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 173/2010):

Las modificaciones del Código Técnico de la Edificación en materia de accesibilidad no serán de aplicación a las solicitudes de licencias de obras de nueva construcción realizadas antes de la entrada en vigor de este Real Decreto, es decir, antes de 12 de marzo de 2010.

La no aplicación de la nueva regulación en materia de accesibilidad se mantendrá siempre y cuando dichas obras comiencen dentro del plazo máximo de eficacia de dicha licencia, conforme a su normativa reguladora, y, en su defecto, en el plazo de nueve meses contado desde la fecha de otorgamiento de la referida licencia. En caso contrario, los proyectos deberán adaptarse a las nuevas exigencias del Código Técnico de la Edificación que se aprueban mediante este Real Decreto.

1.1.2.- Supuestos de aplicación potestativa (Disposición Transitoria Segunda Real Decreto 173/2010):

Las modificaciones del Código Técnico de la Edificación aprobadas por este Real Decreto serán de aplicación potestativa a las solicitudes de licencias de obras de nueva construcción que se produzcan entre la fecha de entrada en vigor de la norma (12 de marzo de 2010) hasta el 12 de septiembre de 2010, conforme al plazo de 6 meses previsto en la norma.

El carácter potestativo de la aplicación de la norma se mantendrá siempre y cuando las obras comiencen dentro del plazo máximo de eficacia de dicha licencia, conforme a su normativa reguladora, y, en su defecto, en el plazo de nueve meses contado desde la fecha de otorgamiento de la referida licencia. En caso contrario, los proyectos deberán adaptarse a las nuevas exigencias del Código Técnico de la Edificación que se aprueban mediante este Real Decreto.

De acuerdo con esta regla de aplicación potestativa de la nueva normativa en materia de accesibilidad, sólo será exigible el cumplimiento del Real Decreto 173/2010, en los casos en los que el solicitante de la licencia hubiera decidido ajustar voluntariamente su actuación al mismo. El cumplimiento de la normativa no podrá ser exigido, en consecuencia, de oficio por la Administración.

1.1.3.- Supuestos de aplicación obligatoria (Disposición Transitoria Tercera Real Decreto 173/2010):

El contenido de la nueva regulación en materia de accesibilidad será exigible, con carácter general, a todas las solicitudes de licencias de nueva construcción que se produzcan una vez transcurrido el periodo de aplicación potestativa, es decir, a partir del 12 de septiembre de 2010.

Esta regla supone la aplicación general y obligatoria de las nuevas exigencias en materia de accesibilidad, de oficio por la propia Administración, a todas las solicitudes de licencias de nueva construcción presentadas a partir de dicha fecha.

1.2.- EDIFICIOS PREEXISTENTES.

1.2.1.- Supuestos de no aplicación (Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 173/2010):

Las modificaciones del Código Técnico de la Edificación en materia de accesibilidad no serán de aplicación a las solicitudes de licencias de obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación de edificios existentes realizadas antes de la entrada en vigor de este Real Decreto, es decir, antes de 12 de marzo de 2010.

La no aplicación de la nueva regulación en materia de accesibilidad se mantendrá siempre y cuando dichas obras comiencen dentro del plazo máximo de eficacia de dicha licencia, conforme a su normativa reguladora, y, en su defecto, en el plazo de nueve meses contado desde la fecha de otorgamiento de la referida licencia. En caso contrario, los proyectos deberán adaptarse a las nuevas exigencias del Código Técnico de la Edificación que se aprueban mediante este Real Decreto.

1.2.2.- Supuestos de aplicación potestativa (Disposición Transitoria Segunda Real Decreto 173/2010):

Las modificaciones del Código Técnico de la Edificación aprobadas por este Real Decreto serán de aplicación potestativa a las solicitudes de licencias de obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación de edificios existentes que se produzcan entre la fecha de entrada en vigor de la norma (12 de marzo de 2010) hasta el 12 de septiembre de 2010, conforme al plazo de 6 meses previsto en la norma.

El carácter potestativo de la aplicación de la norma se mantendrá siempre y cuando las obras comiencen dentro del plazo máximo de eficacia de dicha licencia, conforme a su normativa reguladora, y, en su defecto, en el plazo de nueve meses contado desde la fecha de otorgamiento de la referida licencia. En caso contrario, los proyectos deberán adaptarse a las nuevas exigencias del Código Técnico de la Edificación que se aprueban mediante este Real Decreto.

De acuerdo con esta regla de aplicación potestativa de la nueva normativa en materia de accesibilidad, sólo será exigible el cumplimiento del Real Decreto 173/2010, en los casos en los que el solicitante de la licencia hubiera decidido ajustar voluntariamente su actuación al mismo. El cumplimiento de la normativa no podrá ser exigido, en consecuencia, de oficio por la Administración.

1.2.3.- Supuestos de aplicación obligatoria (Disposición Transitoria Tercera Real Decreto 173/2010):

Conforme a la regla general contenida en la norma, una vez superado el periodo de aplicación potestativa (12 de septiembre de 2010), las nuevas exigencias en materia de accesibilidad resultarán de aplicación, aunque en este punto es necesario diferenciar a su vez dos momentos en esta aplicación y considerar los criterios de aplicación propios del Código Técnico de la Edificación: aplicación inmediata a edificios preexistentes y aplicación a partir del 1 de enero de 2019.

1.2.3.1.- Aplicación inmediata a edificios preexistentes:

La aplicación del contenido de la nueva normativa en materia de accesibilidad será exigible de manera inmediata, esto es a partir del 12 de septiembre de 2010, pero siempre de acuerdo con las reglas de aplicación del Código Técnico de la Edificación.

De esta forma la efectiva aplicación de las exigencias del Real Decreto 173/2010 procederá en los siguientes supuestos:

Que las obras solicitadas, sin suponer cambio de uso, en la correspondiente licencia se encuentren dentro del nivel de intervención de los supuestos previstos en el artículo 2 del CTE, aplicándose, en tal caso, a los elementos del edificio afectados por la obra, de acuerdo con lo establecidos en los criterios generales de aplicación del DB SUA.

Que la licencia solicitada suponga un cambio de uso de acuerdo con las reglas previstas en el artículo 2.6 del CTE, en relación con el Anejo de Terminología del Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad.

Modulación de la regla general de aplicación:

En cualquier caso, y a pesar de que proceda exigir el cumplimiento de la nueva normativa en materia de accesibilidad por producirse alguno de los dos supuestos referidos, la aplicación del Real Decreto 173/2010, podrá modularse en

función de lo dispuestos en el apartado III Criterios generales de aplicación del DB SUA, en virtud del cual se podrán aportar soluciones alternativas que permitan la mayor adecuación posible a dichas condiciones, cuando el ajuste a las exigencias de accesibilidad no sea viable técnica o económicamente o sea, en su caso, incompatible con su grado de protección. En la documentación final de la obra deberá quedar constancia de aquellas limitaciones al uso del edificio que puedan ser necesarias como consecuencia del grado final de adecuación alcanzado y que deban ser tenidas en cuenta por los titulares de las actividades.

Criterio similar se recoge en el artículo 11 del Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras de la Comunidad de Madrid para la ampliación y reforma de edificios de uso público, admitiendo soluciones técnicas distintas a las fijadas normativamente siempre que se garanticen las exigencias mínimas establecidas.

1.2.3.2.- Aplicación a partir del 1 de enero de 2019:

En virtud de la Disposición Final Primera del Real Decreto 173/2010, por la que se modifica el Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los edificios y de los espacios públicos urbanizados que se aprueban en virtud del presente Real Decreto serán obligatorias, a partir del día 1 de enero de 2019, para los edificios y para los espacios públicos urbanizados existentes que sean susceptibles de ajustes razonables.

Esta previsión implica que a partir del 1 de enero de 2019, resultará de aplicación de manera íntegra la nueva normativa en materia de accesibilidad a todas las solicitudes de licencias de obras en edificios preexistentes sin excepción, es decir, con independencia de que se trate de actuaciones comprendidas dentro del nivel de intervención del artículo 2 del Código Técnico de la Edificación o de los supuestos de cambio de uso conforme al mismo.

No obstante, y a pesar de esta previsión general, el propio Decreto 505/2007 en la redacción dada por el Real Decreto 173/2010, modula de nuevo el alcance de esta exigencia al disponer que la misma se aplicará a los casos en los que sean posibles ajustes razonables, entendidos éstos como todas aquellas modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas que no impongan cargas desproporcionadas o indebidas, tal como hace la Orden 561/2010, que desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

2.- CRITERIOS PARA LA APLICACIÓN DE LAS EXIGENCIAS EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD DEL DOCUMENTO BÁSICO DB SUA DEL CTE A PARTIR DEL 12 DE SEPTIEMBRE DE 2010.

Las especificaciones del Documento Básico DB SUA "Seguridad de Utilización y Accesibilidad" Código Técnico de la Edificación se aplicarán conforme con los criterios que al efecto establezca la Dirección General de Arquitectura y Política de Vivienda del Ministerio de Fomento, teniendo en cuenta tanto la normativa sectorial correspondiente, al efecto de establecer las dotaciones mínimas de elementos accesibles en función de cada uso, así como el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, en aquellos aspectos no regulados expresamente en el Documento Básico.

2.1.- Itinerarios accesibles:

Las condiciones funcionales y requisitos de accesibilidad de los edificios y establecimientos, tanto los destinados a uso residencial vivienda como al resto de los usos, serán las recogida en el apartado 1.1 de la Sección SUA 9 del DB SUA del CTE.

2.1.1.- Edificios de uso residencial vivienda:

2.1.1.1.- Accesibilidad en planta de acceso:

Se dispondrá de itinerario accesible que comunique la entrada principal con la vía pública y zonas comunes del edificio. En el caso de vivienda unifamiliar el itinerario accesible se desarrollará hasta la zona privativa de la misma.

2.1.1.2.- Accesibilidad entre plantas:

Se dispondrá de itinerario vertical accesible que comunique la entrada accesible con las distintas plantas del edificio, excepto las de ocupación nula, en los siguientes supuestos:

a) En los edificios en los que haya que salvar más de dos plantas desde la entrada accesible.

b) En los edificios con más de 12 viviendas en plantas distintas de la de acceso.

c) En las plantas que posean elementos accesibles.

Cuando no se deba disponer itinerario accesible se preverá la instalación de ascensor accesible, al menos dimensionalmente y estructuralmente.

2.1.1.3.- Accesibilidad en plantas:

Se dispondrá de itinerario accesible que comunique el acceso a las plantas con:

a) Las puertas de entrada de las viviendas.

b) Las zonas de uso comunitario.

c) Los elementos accesibles.

2.1.2.- Edificios y establecimientos con uso distinto de residencial vivienda:

2.1.2.1.- Accesibilidad en planta de acceso:

Se dispondrá de itinerario accesible que comunique la entrada principal del edificio o establecimiento con la vía pública y zonas comunes exteriores.

2.1.2.2.- Accesibilidad entre plantas:

Se dispondrá de itinerario vertical accesible que comunique la entrada accesible con las distintas plantas del edificio o establecimiento, excepto las de ocupación nula, en los siguientes supuestos:

a) En los edificios o establecimientos en los que haya que salvar más de dos plantas desde la entrada accesible.

b) En los edificios o establecimientos en los que existan en total, excluidas las zonas de ocupación nula, más de 200 m2 útiles en plantas distintas a la de acceso.

c) En las plantas de edificios o establecimientos con zonas de uso público de superficie útil superior a 100 m2.

d) En las plantas que posean elementos accesibles.

2.1.2.3.- Accesibilidad en plantas:

Se dispondrá de itinerario accesible que comunique el acceso a la planta con:

a) Las zonas de uso público.

b) Los orígenes de evacuación de las zonas de uso privado, excepto las de ocupación nula.

c) Los elementos accesibles.

Respecto de las condiciones de los itinerarios, además de las establecidas en el Anejo de Terminología del DB SUA se tendrán presentes, para lo no regulado en él, las de la Norma 1 del Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

2.2.- Dotación de elementos accesibles:

2.2.1.- Viviendas accesibles:

Los edificios de uso residencial vivienda dispondrán de viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas y para personas con discapacidad auditiva según la reglamentación aplicable, de acuerdo con lo establecido en el apartado 1.2.1 de la Sección 9 del DB-SUA del CTE. En la Comunidad de Madrid, la Ley 8/93 establece que la reserva de viviendas para personas con movilidad reducida no será inferior al 3% del total en promociones de protección oficial y no contempla reserva de viviendas para personas con discapacidad auditiva.

Respecto a las características de las viviendas accesibles se estará a lo indicado en el Anejo de Terminología del DB-SUA.

2.2.2.- Alojamientos accesibles:

Los establecimientos de uso residencial público con cinco o más alojamientos deberán disponer del número de alojamientos accesibles que se indica en la tabla 1.1 del apartado 1.2.2 de la Sección SUA 9 del DB SUA del CTE. Respetarán las características de las viviendas accesibles tanto para usuarios en silla de ruedas, como con discapacidad auditiva y además dispondrán de sistema de alarma que transmita señales de alarma visibles desde cualquier punto del interior. Asimismo, en los aspectos no regulados se estará a lo establecido en el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid:

2.2.3.- Plazas de aparcamiento accesibles:

Los aparcamientos dispondrán del número de plazas accesibles establecidas en el apartado 1.2.3 de la Sección SUA 9 del DB SUA del CTE, en función del uso a que se destine el edificio o establecimiento, con las características recogidas en el Anejo de Terminología.

2.2.4.- Plazas reservadas:

Los espacios con asientos fijos para el público, tales como cines, auditorios, salones de actos, etc., dispondrán del número de plazas establecidas en el apartado 1.2.4 de la Sección SUA 9 del DB SUA del CTE, con las características recogidas en el Anejo de Terminología.

2.2.5.- Piscinas:

Las piscinas abiertas al público, las que se dispongan en edificios o establecimientos de uso residencial público con alojamientos accesibles y los de uso residencial con viviendas accesibles dispondrán de elemento adaptado para acceso al vaso, según el apartado 1.2.5 de la Sección SUA 9 del DB SUA del CTE.

2.2.6.- Servicios higiénicos:

El apartado 1.2.6 de la Sección SUA 9 del DB SUA del CTE establece que, siempre que sea exigible la existencia de aseo o vestuarios por alguna disposición legal de obligado cumplimiento, existirá al menos un aseo accesible por cada 10 inodoros instalados o fracción. En el caso de vestuarios, una cabina de vestuario accesible, un aseo accesible y una ducha accesible por cada 10 unidades o fracción de los instalados. Las condiciones de los mismos serán las establecidas en el Anejo de Terminología.

A tal efecto, el artículo 6.8.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid establece que todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la normativa sectorial aplicable.

Respecto de los aseos de personal, según el Real Decreto 486/1997 por el que se Establecen las Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo, deberán disponerse en todo caso, y los vestuarios serán preceptivos en los supuestos en el que los trabajadores requieran ropa especial para realizar su trabajo.

En cuanto a los aseos de público, serán necesarios en aquellas actividades en la que su normativa especifica, de ámbito municipal o supramunicipal, así lo contemple.

El dimensionado de la dotación de servicios higiénicos se realizará de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación cuando ésta lo regule. En caso de inexistencia de normativa especifica o cuando ésta no dimensione la dotación y se límite a su exigencia, el dimensionado se realizará de acuerdo con los criterios del artículo 6.8.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Como se ha indicado, en todo caso, según el Real Decreto 486/1997, será necesario aseo de personal que deberá ser accesible en cumplimiento del DB SUA del CTE, siempre que la normativa sectorial no exija aseo de público.

Cuando, además de aseo de personal se requiera aseo de público porque así lo exija la normativa particular correspondiente, será obligatoriamente el de público accesible, pudiendo el de personal no serlo.

En los casos que, conforme con la Ley 13/82, de 7 de abril, de Integración Social de los Minusválidos, resulte obligada la contratación de trabajadores con discapacidad por ser el número de trabajadores igual o superior a 50, será preceptivo disponer de aseo de personal accesible, aunque simultáneamente exista aseo de público accesible.

Cuando por aplicación de los criterios del artículo 6.8.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid o los de la normativa sectorial se requieran más de un aseo separados por sexos, puede ser solo uno de ellos accesible, de forma que pueda ser usado tanto por personas con discapacidad como por las del sexo correspondiente.

Respecto del anteaseo o vestíbulo que recoge el artículo 6.8.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para los aseos de locales de uso público, no es exigible en los aseos accesibles puesto que implicaría una barrera arquitectónica que dificultaría el uso de forma autónoma y segura por personas con discapacidad.

2.2.7.- Mobiliario fijo:

De acuerdo con el apartado 1.2.7 de la Sección SUA 9 del DB SUA del CTE se dispondrá punto de atención accesible o en su defecto punto de llamada accesible en zonas de atención al público. En cuanto al resto de características del mobiliario no reguladas (teléfonos públicos, porteros automáticos, intercomunicadores, etc.), se estará a lo dispuesto en la Norma 3 del Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid. Asimismo, se situarán apoyos isquiáticos, en los edificios en la forma y número previstos en el citado Reglamento Técnico.

2.2.8.- Mecanismos:

Todos los interruptores, dispositivos de intercomunicación y pulsadores de alarma, excepto los situados en el interior de las viviendas y en zonas de ocupación nula, serán accesibles de acuerdo con el apartado 1.2.8 de la Sección SUA 9 del DB SUA del CTE, con las características especificadas en el Anejo de Terminología.

2.2.9.- Información y señalización:

Se estará a lo establecido en el apartado 2 de la Sección SUA 9 del DB SUA del CTE y, en aquellos aspectos no regulados, en el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

3.- CRITERIOS ORIENTATIVOS PARA LA APLICACIÓN DE LAS EXIGENCIAS EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD DEL DOCUMENTO BÁSICO DB SUA DEL CTE EN EDIFICIOS PREEXISTENTES.

En aquellas actuaciones en edificios preexistentes en las que por tratarse de un cambio de uso o que por el nivel de intervención y elementos afectados por las obras les resulten de aplicación las exigencias recogidas en la vigente normativa en materia de accesibilidad, pero en las que su integro cumplimiento no sea viable técnica o económicamente o, en su caso, sea incompatible con su grado de protección, el Documento Básico DB SUA del CTE prevé la posibilidad de utilizar soluciones alternativas que permitan la mayor adecuación posible a dichas condiciones. Teniendo en cuenta la evidente indeterminación de esta cláusula de excepcionalidad, resulta necesario establecer, en todo caso subordinados a los que puedan emanar de la Dirección General de Arquitectura y Política de Vivienda del Ministerio de Fomento, determinados criterios que permitan su adecuada ponderación y aplicación en los diversos casos que se puedan presentar en la práctica.

3.1.- Itinerario accesible:

A continuación se indican, a título meramente orientativo, aquellas circunstancias en las que puede considerarse inviable obtener un itinerario accesible, teniendo en cuenta que, a pesar de ello se deberán tomar todas las medidas y utilizar aquellas soluciones técnicas que permitan mejorar al límite posible las condiciones de accesibilidad del edificio o establecimiento y, en caso de ser factible, conseguir un itinerario practicable que permita su utilización de forma autónoma y segura por personas con discapacidad, sin que, en ningún caso, se puedan menoscabar las condiciones preexistente de accesibilidad.

En aquellos edificios o establecimientos en los que resulte imposible resolver la accesibilidad en planta de acceso mediante un itinerario accesible o practicable que comunique la vía publica con su entrada, en su interior no será necesario incorporar las condiciones de accesibilidad para usuarios en silla de ruedas, pero se mantendrán las requeridas para el resto de usuarios con otros tipos de discapacidad.

3.1.1.- En edificios de uso residencial vivienda:

Obtener un itinerario accesible puede considerarse inviable en aquellos supuestos en los que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

a) Que las obras necesarias afecten significativamente a la estructura portante del edificio, implicando la sustitución y modificación de elementos verticales y horizontales principales, como pueden ser muros de carga, jacenas y pilares.

b) Que las obras necesarias requieran actuar en espacios sobre los que el solicitante de la licencia no ostenta título dominical suficiente que le permita la ejecución de la obra sin autorizaciones de terceros.

c) Que la ejecución de la obras conlleve el desalojo de los ocupantes del edificio durante un periodo de tiempo prolongado, cuando tal desalojo de ocupante no este motivado por el nivel de la actuación principal y si por la necesaria para obtener el itinerario accesible.

d) Que las obras necesarias sean incompatibles con el grado de protección del inmueble y así se dictamine por la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico de la Ciudad de Madrid.

3.1.2.- En edificios o establecimientos de uso distinto de residencial vivienda:

Además de los supuestos indicados en el apartado anterior, en los edificios o establecimientos de uso distinto de residencial vivienda, se podrá considerar inviable obtener un itinerario accesible en los siguientes casos:

a) Los establecimientos ubicados en edificios existentes sin ascensor y situados en plantas distintas a aquella en la que se realiza la entrada principal del edificio, en los que su acceso se resuelva exclusivamente desde el núcleo de comunicación vertical del edificio y la normativa urbanística aplicable admite la implantación de la actividad en esa situación.

b) Establecimientos de uso residencial público con menos de cinco alojamientos que no dispongan de alojamientos accesibles.

A los establecimientos que, desarrollándose en plantas distintas a la de acceso, siempre que éstas no tengan que ser accesibles conforme con el apartado 1.1.3 de la Sección SUA 9 del DB SUA del CTE, y dispongan en la planta de acceso exclusivamente el vestíbulo y el núcleo de comunicación vertical con el resto de las plantas, no les serán de aplicación las condiciones de accesibilidad desde la vía pública

3.2.- Dotación de elementos accesibles.

Como criterio general, siempre que sea viable obtener en el edificio o establecimiento un itinerario accesible o practicable, se dispondrá la dotación de elementos accesibles exigida en el apartado 1.2 de la Sección SUA 9 del DB SUA del CTE. En los casos en los que resulte inviable obtener un itinerario accesible o practicable, no será necesario incorporar la dotación de elementos accesibles para usuarios en sillas de ruedas pero sí los destinados a personas con otros tipos de discapacidad.

3.2.1.- Servicios higiénicos:

Al respecto de la dotación se servicios higiénicos accesibles, tal como se ha indicado, cuando no pueda obtenerse un itinerario accesible o practicable en los edificios o establecimientos, no será necesario disponer de aseos y vestuario accesibles.

En los establecimientos en los que se pueda obtener un itinerario accesible o practicable, deberá disponerse preceptivamente:

a) Aseo de personal accesible y, en su caso, vestuario accesible, cuando la Ley 13/82, de 7 de abril, de Integración Social de los Minusválidos, exija la contratación de trabajadores con discapacidad por ser su número superior a 50.

b) Cuando la normativa sectorial de aplicación exija aseos de público, se dispondrá siempre de la dotación de aseos accesibles.

c) En aquellos establecimientos en los que se requiera aseos de público y el número de trabajadores sea superior a 50, se dispondrá la dotación de aseos accesible tanto en los aseos de público como en los aseos de personal.

3.3.- LIMITACIÓN DE USO DERIVADAS DEL GRADO DE ADAPTACIÓN A LAS EXIGENCIAS DEL DOCUMENTO BÁSICO DB SUA DEL CTE.

En los supuestos excepcionales mencionados en los que resulte inviable la adecuación a las exigencia de Documento Básico DB SUA del CTE en edificios preexistentes, en el acto de otorgamiento de las licencias de obras o de implantación de actividad, al igual que en la documentación final de obra, deberá quedar constancia de las posibles limitaciones al uso del edificio o establecimiento que sea necesario imponer como consecuencia del grado final de adecuación a las condiciones de accesibilidad alcanzado.

A la vista del acuerdo adoptado por la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, en su sesión ordinaria de 12 de mayo de 2011 y de conformidad con lo dispuesto en el apartado d) del artículo 6.1 del Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007, se formaliza la presente Instrucción, la cual producirá efectos desde la fecha de su aprobación sin perjuicio de su publicación en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid.

Instrucción 3/2011 de la Coordinadora General de Urbanismo relativa a los criterios aplicables para la exigencia de servicios higiénicos en locales

Fecha disposición 12.05.2011. BOAM 30.05.2011 nº 6442.

Consideraciones.

De conformidad con las determinaciones de las dotaciones de servicio de los edificios y locales especificadas en el Capítulo 6.8 de las Normas Urbanísticas, el artículo 6.8.8 de dicho Capítulo dispone que "todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la normativa sectorial aplicable"; pero cuando no exista regulación específica o normativa sectorial, en el apartado 2 de ese artículo, se fijan unos criterios, que, supletoriamente, se podrán aplicar para el cálculo de la dotación de servicios higiénicos:

a) Hasta doscientos (200) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo, separándose para cada uno de los sexos.

b) No obstante, un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de su utilización, podrá justificar distintas dotaciones.

De esta dotación obligatoria de servicios higiénicos en razón a sus destinatarios se pueden distinguir servicios higiénicos para uso público y servicios higiénicos para uso del personal, que en diversos supuestos, la regulación específica o normativa sectorial exige. Por otra parte, en otros casos esta exigencia se une a la de disponer estas dotaciones con separación de sexos.

Con la entrada en vigor de la nueva regulación en materia de accesibilidad y no discriminación a personas con discapacidad, Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, junto con la normativa autonómica vigente sobre la materia, para todos aquellos aspectos no regulados de forma expresa por la normativa estatal, se ha establecido la regla de que, siempre que sea exigible la existencia de aseo por alguna disposición legal de obligado cumplimiento, existirá al menos un aseo accesible por cada 10 inodoros instalados o fracción.

Con este escenario y en coherencia con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, la normativa sectorial y las exigencias de accesibilidad, parece procedente desarrollar unas reglas que complementen los criterios sobre el cálculo de la dotación de servicios higiénicos, en aras de obtener soluciones funcionales homogéneas, especialmente en locales o establecimientos de reducidas dimensiones. En estos supuestos, se ha observado que la implementación de esta dotación puede dar lugar a situaciones en las que no se obtenga una adecuada proporcionalidad entre los espacios necesarios para el desarrollo y disposición de las actividades a implantar en los locales y entre los espacios necesarios para albergar los servicios higiénicos requeridos por estas, que siempre serán dependencias secundarias de la actividad de que se trate. Por lo tanto, no parece adecuado que la superficie destinada a los servicios higiénicos sea, incluso, superior a la superficie dedicada al desarrollo propio de la actividad (espacios de atención al público, espacios de venta, espacios de producción, etc.), o bien que para dotar a la actividad de servicios higiénicos se obtengan aseos de reducidas dimensiones que resulten poco funcionales para su utilización.

El establecimiento de criterios homogéneos se plantea atendiendo a la clasificación de los usos y con referencia a la regulación específica o normativa sectorial de aplicación que en cada caso exige la dotación de servicios higiénicos, de forma que se pueda sistematizar el cálculo de la dotación de servicios higiénicos, principalmente para las actividades mas comunes. Dado lo prolijo de los supuestos que se pueden llegar a plantear en la práctica, la presente propuesta no tiene por tanto carácter omnicomprensivo, por lo que la aplicación de la misma no excluye la existencia de otros supuestos distintos.

Propuesta.

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone el acuerdo siguiente:

Como regla general, para la determinación de la dotación de servicios higiénicos para los distintos usos o actividades será necesario acudir a regulación específica o normativa sectorial de aplicación. En su defecto, el cálculo de la dotación se determinará conforme a los siguientes criterios:

Hasta 200 m2, un retrete y un lavabo y por cada 200 m2 adicionales o fracción superior a 100 m2 se aumentará un retrete y un lavabo separándose por cada uno de los sexos. Cuando el cálculo de la dotación se determine conforme a la regulación específica o normativa sectorial de aplicación, el cómputo de servicios higiénicos resultantes, en su conjunto, no podrá ser inferior al que corresponde por la superficie de conformidad a la relación referida.

Las dimensiones de los locales de aseo que resulten deben permitir la utilización de éstos sin dificultades o molestias.

Siempre que se disponga más de un retrete y más de un lavabo, se deberá separar para cada uno de los sexos.

La dotación de servicios higiénicos accesibles, con base en las exigencias básicas especificadas en la Sección SUA 9, accesibilidad del Documento Básico DB SUA "Seguridad de Utilización y Accesibilidad" del Código Técnico de la Edificación, se determinará de conformidad a la Instrucción relativa al alcance del contenido del documento básico DB SUA "Seguridad de utilización y Accesibilidad" del Código Técnico de la Edificación, tras la modificación operada por el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero.

En función de las actividades ordenadas dentro de las distintas tipologías de usos definidos en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997, esta regla general, ha de interpretarse para el cómputo de servicios higiénicos exigibles de la forma siguiente:

Uso industrial para todas sus clases, categorías y tipos:

El cálculo de la dotación se determinará conforme criterio general referido a la superficie; siendo ésta la destinada a la actividad industrial. Es importante indicar que a esta dotación será necesario incluir duchas de agua corriente, caliente y fría, cuando se realicen habitualmente trabajos sucios, contaminantes o que originen elevada sudoración.

Cuando el cálculo de la dotación de servicios higiénicos se realice en función del número de trabajadores, se estará a lo indicado en el Anexo V Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo que señala que la dotación se debe realizar, teniendo en cuenta en cada caso el número de trabajadores que vayan a utilizarlos simultáneamente, aunque no indica estándar alguno. Tomando como base la Guía Técnica del Instituto Nacional de Seguridad e Higiene en el Trabajo para la evaluación y prevención de los riesgos relativos a la utilización de lugares de trabajo, se recomienda la siguiente dotación de servicios higiénicos en función del número de trabajadores:

Hasta 10 trabajadores, un retrete y un lavabo, y, cuando se realicen habitualmente trabajos sucios, contaminantes o que originen elevada sudoración, una ducha para ambos sexos, debiendo preverse una utilización por separado de los mismos.

Por cada 10 trabajadores adicionales o fracción se aumentará un retrete y un lavabo, y, en su caso una ducha, separándose por cada uno de los sexos.

Uso de servicios terciarios, clase hospedaje:

Para las diferentes modalidades de alojamientos, se aplicarán las especificaciones del Decreto 159/2003, de 10 de julio, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros de la Comunidad de Madrid.

Salvo para las habitaciones, el Decreto citado no señala ningún estándar de dotación de servicios higiénicos; por lo que la dotación de servicios higiénicos se calculará conforme a la regla referida a la superficie edificada, considerando excluida de esta superficie y para estos efectos la correspondiente a las habitaciones con su dotación de baños. Esta regla se aplicará, sin perjuicio de la dotación que se derive de la normativa de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo.

Para los casos en los que en función de la superficie, sea suficiente con un retrete y un lavabo, se estima que la condición de separación de sexos, si ésta fuera exigible para los clientes en razón de la modalidad de alojamiento, se cumplirá con la adopción de medidas que garanticen una utilización por separada del servicio higiénico.

Uso de servicios terciarios, clase comercial:

Dentro de esta clase se distingue la dotación de servicios higiénicos para el comercio alimentario y para el comercio no alimentario.

Comercio alimentario:

La dotación de servicios higiénicos se calculará conforme establece el artículo 32 de la Ordenanza de Comercio Minorista de la Alimentación.

"Artículo 32. Servicios higiénicos.

La dotación de servicios higiénicos para uso del personal en los establecimientos de comercio minorista de alimentación será la siguiente:

1. Hasta 100 metros cuadrados de superficie total, un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados adicionales o fracción superior a 100 metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo, separándose para cada uno de los sexos.

Dimensiones del local (Superficie Total en m^2)	**Retretes**	**Lavabos**
Hasta 200	1	1
De 201 a 300	2	2

Dimensiones del local (Superficie Total en m^2)	Retretes	Lavabos
De 301 a 400	2	2
De 401 a 600	3	3
De 601 a 800	4	4

(...).

4. (...) Los establecimientos de comercio minorista de la alimentación con superficie de venta superior de 750 metros cuadrados dispondrán además de servicios higiénicos para uso público.

(...)".

En el caso de que el establecimiento, de conformidad con el artículo 40 de esta ordenanza, disponga de barra de degustación además, la dotación de servicios higiénicos, cumplirá con las prescripciones especificadas en el referido artículo. En estos casos, la dotación de aseos de público se calculará conforme a la regla general referida a la superficie. Cuando del cálculo resulte que es suficiente con un retrete y un lavabo, se considera que la condición de separación de sexos se alcanzará con la adopción de medidas que garanticen una utilización por separado del mismo. No obstante, atendiendo a las circunstancias especificas de aforo y simultaneidad de utilización que se puede producir en este tipo de actividades, el criterio de servicio higiénico de público compartido operará siempre que se trate de actividades en las que el aforo sea inferior a 50 personas, aunque en función de la superficie sólo se requiriera un retrete y un lavabo.

Comercio no alimentario:

El cálculo de la dotación se determinará conforme criterio general referido a la superficie; siendo ésta la correspondiente a la edificada, sin perjuicio de la dotación que se derive de la normativa de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo.

Uso de servicios terciarios, clase oficinas:

El cálculo de la dotación se determinará conforme criterio general referido a la superficie edificada, sin perjuicio de la dotación que se derive de la normativa de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo.

Uso de servicios terciarios, clase terciario recreativo:

Dentro de esta clase se incluyen en sus distintas categorías, sólo las actividades que se encuentran sometidas al régimen jurídico de la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (LEPAR). En consecuencia, tanto las características de la propia actividad como las del local en que ésta se desarrolla, deberán ajustarse a los requisitos que se establecen en la LEPAR y especialmente, en el Decreto 184/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones.

Esta normativa de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas no establece condiciones de dotación de servicios higiénicos por lo que, para su cálculo, se observarán las siguientes reglas:

El cálculo de la dotación se determinará conforme criterio general referido a la superficie; siendo ésta la correspondiente a la edificada, sin perjuicio de la dotación que se derive de la normativa de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo.

Con independencia de que el número obtenido, en función de la superficie, fuera suficiente con un retrete y un lavabo, atendiendo a las circunstancias especificas de aforo y simultaneidad de utilización propias de este tipo de actividades, el criterio de servicio higiénico de público compartido operará siempre que se trate de actividades que dentro de la clase de terciario recreativo se correspondan por aforo con las de Tipo I (aforo < 50 personas).

En establecimientos que sirvan comidas y bebidas el cómputo de servicios higiénicos exigibles se realizará considerando lo especificado en el artículo 6 de la Ordenanza Reguladora de Protección de los Consumidores en Establecimientos donde se Consumen Comidas y Bebidas, que obliga a disponer servicios higiénicos de uso público y en aquellos establecimientos en donde se elaboren alimentos, servicios exclusivos del personal, procediéndose del siguiente modo:

Para los aseos de personal se estará a lo dispuesto en la normativa de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo.

Para los aseos de público, toda vez que la referida ordenanza no especifica exigencia alguna en cuanto al cálculo de la dotación, se estará a los criterios contenidos en la regla general referida a la superficie edificada.

Con independencia de que el número obtenido, en función de la superficie, fuera suficiente con un retrete y un lavabo, el criterio de servicio higiénico de público compartido operará siempre que se trate de actividades que dentro de la clase de terciario recreativo se correspondan por aforo con las de Tipo I (aforo < 50 personas).

En establecimientos destinados a espectáculos propiamente dichos, el cálculo de la dotación de servicios higiénicos de público se realizará de conformidad a lo dispuesto en el artículo 12 del Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Uso de servicios terciarios, clase otros servicios terciarios:

Para actividades de servicios higiénicos personales que comprenden establecimientos de peluquerías, institutos de belleza y centros de estética, así como centros de "piercing", tatuaje, anillado y otras prácticas de adorno corporal, el cómputo de servicios higiénicos exigibles se realizará considerando lo especificado en la Ordenanza Reguladora de las Condiciones Higiénico Sanitarias y Técnicas de Peluquerías, Institutos de Belleza y otros Servicios de Estética y el Decreto 35/2005, de 10 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las prácticas de tatuaje, micropigmentación, perforación cutánea ("piercing") u otras similares de adorno corporal, que obliga a disponer servicios higiénicos de uso público y, en su caso, servicios exclusivos del personal, procediéndose del siguiente modo:

Para los aseos de personal se estará a lo dispuesto en la normativa de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo.

Para los aseos de público, la normativa referida exige separación por sexos si se atienden a hombres y mujeres indistintamente. En cuanto al cálculo de la dotación, se estará a los criterios contenidos en la regla general referida a la superficie edificada. Cuando del cálculo resulte que es suficiente con un retrete y un lavabo, se considera que la condición de separación de sexos se alcanzará con la adopción de medidas que garanticen una utilización por separado del servicio higiénico; pero, atendiendo a las circunstancias especificas de aforo y simultaneidad de utilización, este criterio de servicio higiénico de público compartido operará siempre que se trate de actividades que dentro de la clase de otros servicios terciarios se correspondan por aforo con las de Tipo I (aforo < 50 personas), aunque en función de la superficie sólo se requiriera un retrete y un lavabo.

Para los centros de cuidado y recreo infantil el cómputo de servicios higiénicos exigibles para los usuarios y, en su caso, servicios exclusivos del personal se realizará considerando lo especificado en la Ordenanza Reguladora de las Condiciones Higiénico Sanitarias y Técnicas de los Centros de Cuidado y Recreo Infantil y, en su caso, la normativa de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo.

Para actividades educativas no regladas u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de uso terciario recreativo el cálculo de la dotación se determinará conforme criterio general referido a la superficie; siendo ésta la correspondiente a la edificada, sin perjuicio de la dotación que se derive de la normativa de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo. Con independencia de que el número obtenido en función de la superficie fuera suficiente con un retrete y un lavabo, el criterio de servicio higiénico de público compartido operará siempre que se trate de actividades que dentro de la clase de otros servicios terciarios se correspondan por aforo con las de Tipo I (aforo < 50 personas).

El uso dotacional de servicios colectivos, clase deportivo y clase equipamiento:

El cálculo de la dotación se determinará conforme criterio general referido a la superficie; siendo ésta la correspondiente a la edificada, sin perjuicio de la dotación que se derive de la normativa de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo; sin perjuicio de la dotación que se derive de la normativa sectorial de aplicación y de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo.

Para actividades de estas clases de uso que les sea de aplicación el régimen jurídico de la LEPAR o sean de pública concurrencia, el cálculo de la dotación de servicios higiénicos se realizara de forma análoga a la definida en el apartado E, uso de servicios terciarios, clase terciario recreativo.

Caso específico de piscinas de uso colectivo y parques acuáticos:

Para estos supuestos la determinación de la dotación de servicios higiénicos se deberá realizar conforme se dispone en la normativa específica que regula este tipo de actividades:

Ordenanza Reguladora de las Condiciones Sanitarias, Técnicas y de Seguridad de las Piscinas y Decreto 80/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan las condiciones higiénico-sanitarias de piscinas de uso colectivo.

Decreto 128/1989, de 20 de diciembre, por el que se regulan las condiciones higiénico-sanitarias de los parques acuáticos.

A la vista del acuerdo adoptado por la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, en su sesión ordinaria de 12 de mayo de 2011 y de conformidad con lo dispuesto en el apartado d) del artículo 6.1 del Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007, se formaliza la presente Instrucción, la cual producirá efectos desde la fecha de su aprobación sin perjuicio de su publicación en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid.

Documento de carácter informativo. La versión oficial puede consultarse en el Boletín del Ayuntamiento de Madrid o en el Boletín de la Comunidad de Madrid.

Resolución 13 de mayo 2010 de la Coordinadora General de Urbanismo por la que se hace pública la Instrucción 5/2010 relativa a las reglas de tramitación de los Planes Especiales de Control Urbanístico-Ambiental de los Usos.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (NN.UU.) incorporan, entre otros instrumentos de mayor eficacia preventiva para la implantación de determinadas actividades, los Planes Especiales para el Control Urbanístico Ambiental de Usos (PECUAU), concibiéndose el Plan General como un proceso continuo y progresivo de planeamiento.

Los PECUAU se regulan en las NN.UU. como instrumentos de planeamiento urbanístico, previos por lo tanto a la licencia urbanística, dirigidos a valorar la incidencia que una determinada actividad puede tener sobre el medio ambiente urbano y sobre las características propias del ámbito en el que ésta se localice.

Esta doble valoración ambiental y urbanística que se realiza a través de la figura de los PECUAU, permite al Ayuntamiento, en cuanto Administración competente en materia de planeamiento urbanístico, efectuar una apreciación urbanística respecto de todos aquellos aspectos de la actividad a implantar que tienen una incidencia y repercusión en el exterior o entorno de la misma.

Los PECUAU, se configuran legalmente como instrumentos de planeamiento de desarrollo, dentro de la categoría específica de los Planes Especiales de mejora del medio urbano, conforme a lo establecido en el artículo 50 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), y la regulación supletoria contenida en los artículos 76 y 82 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio. Dada la especificidad de su objeto, no se trata de instrumentos de ordenación integral de un ámbito, al no contener una ordenación pormenorizada del mismo, sino de regulación de aspectos parciales y concretos.

La finalidad específica de los PECUAU justifica ciertas particularidades en su tramitación como su formulación -realizada por particulares mediante la presentación de un documento que desarrolla las determinaciones del plan, que haga viable la posterior concesión de la licencia urbanística para la edificación e implantación de actividad- o su vigencia -limitada al plazo de un año dado que el contenido de la valoración que se hace mediante el mismo versa sobre los aspectos medioambientales y urbanísticos de un ámbito, los cuales están sujetos en todo caso a posibles variaciones.

La configuración de los PECUAU como instrumentos de planeamiento justifica que la valoración que se hace a través del mismo sea, a diferencia de la concesión o denegación de las licencias urbanísticas, un acto discrecional, entendiendo que, según la jurisprudencia del Tribunal Supremo, la discrecionalidad parte de la posibilidad de elegir entre un mayor o menor abanico de opciones o, si se prefiere, resulta que su ejercicio permite una pluralidad de soluciones justas, es decir, es posible optar entre alternativas que sean igualmente justas o "razonables" desde el punto de vista del derecho. Pero, precisamente, por presuponer el ejercicio de la potestad discrecional una opción entre varias posibles y una "razonabilidad" en un marco socio-cultural determinado, por ello, la decisión discrecional exige, como inseparable de ella, la motivación, que es la que garantiza que se ha actuado racionalmente, no arbitrariamente, y la que permite un adecuado control de los actos discrecionales, exigiéndose así una motivación "suficiente" que, al menos, exprese su apoyo en razones que permitan conocer cuáles han sido los criterios esenciales fundamentales de la decisión.

Este carácter discrecional podrá justificar, llegado el caso, la denegación del PECUAU aun cuando la actuación pretendida por el interesado no suponga en sí misma el incumplimiento de ningún aspecto reglado previsto en la ordenación urbanística. Asimismo, la valoración discrecional del PECUAU sólo se referirá a aquellos aspectos establecidos por las NN.UU. que tienen incidencia en el exterior y en el entorno de la actividad, relegando al momento de la tramitación de la correspondiente licencia urbanística el control de los aspectos interiores de la edificación y de la actividad.

En el marco de las Instrucciones vigentes hasta el momento, se ha detectado entre los servicios municipales una dinámica consistente en trasladar al contenido del PECUAU el control de aspectos reglados correspondientes a la fase de licencia urbanística. Esto ha llevado a exigir con ocasión de la tramitación de los mismos determinados contenidos documentales así como la emisión de ciertos informes no procedentes en fase de planeamiento, todo lo cual ha derivado en su configuración improcedente como mecanismo similar al de las pre-licencias. Por todo ello se considera oportuno redefinir y ajustar a lo establecido en las NN.UU. y en la regulación legal de los planes especiales, el contenido de los PECUAU y los informes exigibles en su tramitación.

En otro orden de cosas, la aprobación de la Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión y Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades (OGLUA), por Acuerdo del Pleno de 29 de junio de 2009, ha generado la coexistencia en el Ayuntamiento de Madrid, de dos sistemas de gestión de licencias urbanísticas: uno caracterizado por la colaboración de entidades privadas en la gestión de determinadas licencias urbanísticas, mediante la emisión del certificado de conformidad, y otro con intervención exclusivamente pública.

Este nuevo esquema justifica otra de las modificaciones que se incorporan en la presente Instrucción en virtud de la cual la opción de tramitación simultánea del PECUAU y de la licencia urbanística sólo será posible en el caso de actuaciones que se tramiten por los procedimientos con intervención pública en exclusiva, siendo necesario en todo caso acudir a la tramitación sucesiva del PECUAU y de la licencia urbanística en los supuestos de gestión con colaboración privada.

La presente Instrucción, en la medida en que supone una reorientación y redefinición del contenido de los PECUAU, ajustada a su configuración como instrumentos de planeamiento y por lo tanto, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, sustituye a las dictadas con fecha 16 de mayo de 2003 y 4 de abril de 2008.

A la vista de lo anteriormente expuesto se adopta la siguiente Instrucción:

Artículo 1. Objeto.

De conformidad con lo establecido en el artículo 5.2.7 de las normas urbanísticas del PGOUM, con carácter previo a la concesión de las licencias de edificación o actividad y con objeto de valorar la incidencia sobre el medio ambiente urbano, requerirán la redacción de un plan especial los siguientes usos:

a) Los usos autorizables y autorizables especiales establecidos directamente por el PGOUM o planeamientos de desarrollo del mismo.

b) El uso de garaje-aparcamiento, cuando tenga una superficie superior a 12.000 metros cuadrados, y en su clase de aparcamiento público, en tanto no se redacte el Plan Especial de Aparcamientos.

c) El uso terciario-comercial, en la categoría de gran superficie comercial, que por su superficie no tenga la consideración de gran establecimiento, en tanto no se redacte el Plan Especial de Grandes Superficies Comerciales.

d) El uso terciario-recreativo y otros servicios terciarios en las categorías y tipos regulados en el artículo 7.6.11. Tales usos son, de acuerdo con la clasificación del artículo 7.6.1 d y e, los siguientes:

- Usos terciarios-recreativos, categoría i), en edificios con otros usos, tipo III, IV, V y VI.

Incluye todas las salas de reunión, con una ocupación teórica previsible de más de 100 personas.

- Otros servicios terciarios, en edificios con otro uso, tipo III, IV, V y VI.

Incluye guarderías, academias de formación de enseñanza no regladas, etc., con una ocupación teórica de más de 100 personas.

- Uso terciario-recreativo, categorías i), ii), iii), en cualquier situación para los tipos IV, V y VI (no se requiere que sea edificio con otros usos).

Incluye salas de reunión (discotecas, bingos, salones de juegos, etc.), establecimientos donde se consumen comidas y bebidas (bares, restaurantes, cafeterías, etc.) y espectáculos (cines, teatros, etc.) con más de 300 personas de ocupación teórica previsible. Otros servicios terciarios (academias, colegios de enseñanza no reglada, etc.) con más de 300 personas de ocupación teórica previsible, en cualquier situación (no se requiere que sea en edificio con otros usos).

e) La tipología de tanatorios de la categoría de servicios funerarios del uso dotacional de servicios públicos, excepto cuando la actividad se localice en parcelas calificadas como uso dotacional de servicio singular (ISS) (2).

f) El uso hotelero en edificio exclusivo cuando trate de implantarse en edificios protegidos con nivel 1 ó 2 de catalogación.

g) El desarrollo de edificios industriales multiempresariales sobre parcelas de uso cualificado industrial con superficie superior a dos mil (2000) metros cuadrados, cuya edificabilidad se desglose en más de veinte (20) locales diferenciados, susceptibles de admitir la implantación de actividades específicas bajo titularidad diferenciada.

Artículo 2. Contenido.

Las determinaciones del Plan Especial se ajustarán al contenido sustantivo al que se refiere el artículo 51 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, debiendo incorporar, en aplicación del artículo 77 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio) los siguientes documentos: memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan especial; estudios complementarios; planos de información y de ordenación a escala adecuada y demás documentación adecuada a sus fines concretos**.**

Estos documentos deberán desarrollar, al menos, las determinaciones establecidas en el artículo 5.2.8 de las NN.UU. del PGOUM, teniendo en cuenta que el objeto es evaluar los aspectos cuantitativos o cualitativos del uso pretendido para evitar la colisión con los usos cualificados de la zona, área o sector correspondiente, la tergiversación de las condiciones medioambientales y urbanísticas de sus ámbitos de influencia.

Dentro de las determinaciones que debe desarrollar el Plan Especial, el artículo 5.2.8 de las NN.UU. indica que se justificará expresamente el cumplimiento de la normativa sectorial que sea de aplicación en cada caso y en especial la

Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, la Ordenanza de Prevención de Incendios, los capítulos 5.3 sobre Regulación de los Niveles Sonoros Ambientales y 6.10 sobre Condiciones de Estética de las presentes normas. Esta justificación se circunscribirá a la evaluación de la incidencia y repercusiones de la actividad planteada y de sus instalaciones propias sobre el entorno en el que se ubica, por lo que, para ello, se deberán realizar las siguientes valoraciones:

- En relación a la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid, se deberán definir las actuaciones o acciones necesarias para el cumplimiento de estas ordenanzas que afecten al entorno tales como la disposición, características y soluciones de chimeneas, salidas de evacuación de aire caliente o enrarecido; las características, lugares y modos de vertido al sistema integral de saneamiento, etc.

- Respecto a la Ordenanza de Protección contra la Contaminación por Formas de Energía y demás normativa que regula la contaminación acústica en ambiente exterior, se deberá demostrar la compatibilidad acústica de la actividad con el entorno y en especial con el uso cualificado y el área de recepción acústica donde se ubica. La valoración alcanzará, a su vez, las actuaciones o acciones necesarias para el cumplimiento de las citadas normas que afecten al entorno como la disposición de apantallamientos acústicos, afecciones a cerramientos y fachadas exteriores o visibles desde la vía pública, etc.

- En la materia de seguridad en caso de incendios la valoración se circunscribirá a las actuaciones o acciones necesarias a realizar en los medios de evacuación que conduzcan al espacio exterior seguro; las medidas de compartimentación con el fin de limitar el riesgo de propagación exterior al edificio o establecimiento objeto del plan; así como a las condiciones de aproximación y entorno, accesibilidad por fachada, etc., que sean exigibles en virtud del ámbito y criterios generales de aplicación de la normativa de seguridad en caso de incendios vigente.

Artículo 3. Ámbito de aplicación.

El PECUAU deberá justificar debidamente su ámbito de aplicación, en función del uso o actividad de que se trate y de las características del entorno.

Su ámbito territorial coincidirá con la parcela o espacio físico que sea objeto de la correspondiente licencia urbanística.

Artículo 4. Competencia.

Cuando se refieran a licencias urbanísticas previstas en el Anexo II.1 del Acuerdo de 25 de febrero de 2010 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid por el que se modifica el Acuerdo de 18 de junio de 2007, por el que se establece la organización y estructura de los Distritos y se delegan competencias en las Juntas Municipales, en los Concejales Presidentes y en los Gerentes de los Distritos, corresponde al Concejal Presidente:

1. Resolver la admisión a trámite, con requerimiento de subsanación de deficiencias.

2. Elevar la correspondiente propuesta a los órganos competentes para su adopción.

Corresponde a la Dirección General de Ejecución y Control de la Edificación tramitar e informar los Planes Especiales de Control Ambiental de Usos previstos en el artículo 5.2.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 17 de abril de 1997 (PGOUM), cuando se refieran a licencias urbanísticas previstas en el Anexo I del Acuerdo de 25 de febrero de 2010 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid por el que se modifica el Acuerdo de 18 de junio de 2007, por el que se establece la organización y estructura del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda y se delegan competencias en su titular y en los titulares de los órganos directivos. Asimismo, le corresponde resolver la admisión a trámite, con requerimiento de subsanación de deficiencias.

La aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento Pleno, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 j) de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y Régimen Especial del Municipio de Madrid.

Artículo 5. Vigencia.

Los PECUAU tendrán una vigencia de un año, a contar desde el día siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, debiendo incluirse dicho período de vigencia en los acuerdos de aprobación, de conformidad con lo establecido en el artículo 54.3 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril.

Artículo 6. Iniciación.

El procedimiento se iniciará con la presentación de la solicitud que deberá acompañarse del documento, cuyo contenido mínimo se establece en el artículo 2 de la presente Instrucción.

Artículo 7. Admisión a trámite, requerimientos, aprobación inicial e informes.

7.1. Tramitación de la solicitud.

Los servicios técnicos del órgano competente para tramitar e informar los Planes Especiales de Control Ambiental de Usos comprobarán el documento presentado con el fin de:

- Determinar la suficiencia de la documentación para el fin perseguido.

- Analizar la viabilidad urbanística del uso pretendido y su adecuada inserción en la trama urbana circundante, sin que se perjudiquen aspectos como el tráfico, la seguridad y el entorno ambiental de la zona, ni se desvirtúe el uso cualificado del ámbito en el que se implante.

A tales efectos si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos documentales exigidos normativamente, se requerirá al interesado para que, en un plazo de 10 días subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido en su petición, conforme al artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común (LRJAP-PAC).

Asimismo, y para analizar la viabilidad urbanística del uso pretendido, se solicitarán, cuando proceda:

a) Informe de la CPPHAN respecto de las obras necesarias para llevar a cabo la propuesta del PECUAU o la implantación o modificación del uso en edificaciones catalogadas o ubicadas en Áreas de Planeamiento Específico (APE) de las Colonias Históricas, Cascos Históricos o en el APE.00.01, así como establecimientos comerciales catalogados, que requieran de su examen por parte de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico conforme a la Disposición Adicional Primera de las Normas Reguladoras de la Comisión de Calidad Urbana y de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico de la Ciudad de Madrid.

b) Informe del órgano competente de los servicios de movilidad para los supuestos previstos en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997. En cualquier caso, los servicios técnicos del órgano competente para tramitar podrán solicitar, si así lo consideran oportuno, informe sobre la reserva de plazas de aparcamiento, carga y descarga, etc., al servicio de los usos pretendidos, su incidencia sobre el tráfico y en la demanda de plazas de aparcamiento en la zona.

Los informes emitidos para la tramitación de un PECUAU y que, a su vez, se establezcan como preceptivos para la tramitación y resolución de la posterior solicitud de licencia urbanística se entenderán evacuados para el correspondiente procedimiento de otorgamiento de la misma, salvo que concurran circunstancias debidamente motivadas que hagan aconsejable emitir un nuevo informe.

El resultado del estudio de la documentación por parte de los servicios técnicos dará origen a un informe que concluirá con alguna de las siguientes propuestas, que deberá acordarse por el órgano competente, dentro del plazo de 30 días siguientes a la presentación de la solicitud:

1) Si a la vista de los informes emitidos se aprecia que en la documentación presentada existe alguna deficiencia, se elevará, al órgano competente al que se refiere el artículo 4, la propuesta de resolución de admisión a trámite de la solicitud con simultáneo requerimiento de subsanación de deficiencias técnicas en el plazo que se señale.

2) Si el documento de PECUAU se ajusta a la normativa aplicable se elevará, a la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, la propuesta de admisión de la solicitud a trámite y aprobación inicial.

3) Si el documento de PECUAU no se ajusta a la normativa aplicable se elevará a la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, la propuesta de no admisión a trámite de la solicitud. De esta resolución deberá darse cuenta al Pleno del Ayuntamiento en la primera sesión que se celebre.

7.2. Admisión a trámite y simultáneo requerimiento.

En el supuesto de que sea necesario realizar un requerimiento para subsanación o mejora de la documentación, se fijará un plazo para cumplimentarlo teniendo en cuenta que:

a) El requerimiento será único.

b) El tiempo que tarde el interesado en cumplimentarlo, que no podrá superar el otorgado en dicho requerimiento, suspende el cómputo del plazo para resolver.

Transcurrido el plazo concedido en el requerimiento, si se ha cumplimentado en forma, se elevará a la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid la propuesta de aprobación inicial.

Cuando el requerimiento no se haya cumplimentado en forma, en el correspondiente informe se propondrá a la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid la denegación de la aprobación inicial del PECUAU. De esta resolución deberá darse cuenta al Pleno del Ayuntamiento en la primera sesión que se celebre.

7.3. Admisión a trámite, aprobación inicial y solicitud de informes.

En los casos en que no sea preciso un requerimiento de subsanación o mejora de la documentación contenida en la solicitud, con el fin de agilizar la tramitación del expediente, se realizará la propuesta admisión a trámite y aprobación inicial a la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, la cual contendrá el informe de los servicios técnicos del órgano competente para tramitar el PECUAU, en el que evaluará la incidencia de la actividad respecto al uso característico de la zona, que no debe quedar desvirtuado, así como la viabilidad urbanística y el cumplimiento de la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento según el uso pretendido.

La aprobación inicial implicará la apertura del trámite de información pública por un plazo no inferior a un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la Comunidad Autónoma, de acuerdo con el artículo 59.4.b 1º LSCM.

A la vista del resultado de la información pública y en virtud de lo dispuesto en el artículo 59, apartado 2, letra b) de la LSCM, en los supuesto de actividades sometidas a evaluación ambiental, por la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y conforme determina el artículo 5.2.7-2 de las normas urbanísticas, y la Ordenanza sobre Evaluación Ambiental de Actividades, se emitirá informe de la Dirección General de Calidad, Control y Evaluación Ambiental, en los casos de actividades incluidas en el Anexo V de dicha Ley con las determinaciones establecidas en el Anexo III de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas y en el Anexo IV de la Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión y Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades.

Los expedientes remitidos a la citada Dirección General deberán contener toda la documentación exigida en su normativa reguladora.

Para el resto de los supuestos de actividades sometidas a evaluación ambiental será el órgano competente de la Comunidad de Madrid el encargado de resolver el procedimiento ambiental conforme al procedimiento de evaluación de impacto ambiental que corresponda con relación a los definidos en la referida Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

Artículo 8. Aprobación definitiva.

Ultimada la tramitación precisa para la aprobación definitiva, los servicios técnicos y jurídicos del órgano competente para tramitar deberán examinar la integridad y corrección de la tramitación del expediente que abarca el contenido del PECUAU presentado, de los informes sectoriales recabados y de cuantas actuaciones administrativas haya sido preciso realizar, así como la resolución de las alegaciones si las hubiera.

A la vista del resultado del trámite de información pública y de los informes sectoriales emitidos, se propondrá al órgano competente para tramitar que ordene o, en su caso, requiera la subsanación de los defectos o las deficiencias observadas, fijando o concediendo plazo al efecto. El requerimiento suspenderá, hasta su cumplimiento efectivo, el plazo legal para la resolución sobre la aprobación definitiva.

Vistos los informes sectoriales y los emitidos por los servicios propios del órgano competente para tramitar, los Concejales-Presidentes o en su caso el titular del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, elevará al Ayuntamiento Pleno alguna de las siguientes propuestas:

a) Aprobar definitivamente el Plan.

b) Denegar motivadamente la aprobación definitiva del Plan.

El plazo máximo para aprobar definitivamente el Plan Especial es de seis meses a contar desde la aprobación inicial, debiendo publicarse dicho acuerdo en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

El incumplimiento de la obligación legal de resolver y notificar dentro del plazo máximo sólo habilitará a la persona interesada para entender desestimada su solicitud por silencio administrativo negativo.

Artículo 9. Tipos de tramitación.

Los procedimientos de aprobación de los PECUAU y de las correspondientes licencias de edificación o actividad se tramitarán de forma sucesiva; es decir, y que la solicitud de la licencia urbanística se presente una vez aprobado definitivamente el PECUAU, dentro del año siguiente a la fecha de esta aprobación.

En los supuestos de obras y actividades excluidas del ámbito de aplicación de la Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión y Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades de 29 de junio de 2009 (OGLUA) se podrá recurrir a una fórmula de tramitación conjunta, que se producirá cuando la solicitud del PECUAU y la de la licencia urbanística correspondiente se presenten en el mismo momento, así como en los casos en los que la presentación de la solicitud de dicha licencia urbanística se produzca una vez que el PECUAU ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid.

El órgano competente para tramitar podrá realizar en un mismo trámite la información pública prevista en el procedimiento de aprobación del Plan Especial y la establecida, en su caso, en el procedimiento de tramitación de la licencia urbanística.

El plazo para conceder la licencia quedará suspendido hasta que el Plan sea aprobado definitivamente, al ser un requisito previo para dicha concesión.

Artículo 10. Aplicación de la Instrucción.

La presente Instrucción sustituye a las dictadas con fecha 16 de mayo de 2003 y 4 de abril de 2008, y resultará de aplicación a los procedimientos que se inicien a partir de la fecha en que ha sido dictada.

DISPOSICIÓN FINAL

A la vista de la Instrucción aprobada por la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, en su sesión ordinaria de 13 de mayo de 2010 y de conformidad con lo dispuesto en el apartado d) del artículo 6.1 del Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007, se formaliza la presente Instrucción, la cual producirá efectos desde la fecha de su aprobación sin perjuicio de su publicación en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid.

Madrid, a 13 de mayo 2010.- La Coordinadora General de Urbanismo, Beatriz Lobón Cerviá.

Instrucción 1/2010 de la Coordinadora General de Urbanismo relativa a los criterios urbanísticos aplicables para la implantación de Embajadas y Oficinas Consulares

Fecha disposición 08.01.2010. BOAM 23.03.2010 nº 6128.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con fecha 1 de junio de 2009 tuvo entrada en la Secretaría Permanente consulta urbanística efectuada por el Coordinador General de Madrid Global, relativa a la disparidad de criterios existente entre los servicios competentes en la tramitación de licencias urbanísticas en cuanto a la exigibilidad de licencia urbanística de actividad y funcionamiento de las misiones diplomáticas y oficinas consulares.

Los antecedentes a considerar en la elaboración de la presente Instrucción son los siguientes:

Normativos.

- Convenio de Viena sobre relaciones diplomáticas. 18 de abril de 1961. Boletín Oficial del Estado núm. 21, de 24 de Enero de 1968.

- Convención de Viena sobre relaciones consulares, 24 de Abril de 1963.

Acuerdos.

- Acuerdo nº 118 de la Comisión de Seguimiento e Interpretación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

- Acuerdo nº 242 de la Comisión de Seguimiento e Interpretación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Informes.

- Informe del Servicio de Coordinación de Urbanismo de la Dirección General de Coordinación Territorial de 17 de octubre de 2005.

- Informe del Servicio de Coordinación de Urbanismo de la Dirección General de Coordinación Territorial de 3 de noviembre de 2005.

Se pone de manifiesto la disparidad de criterios que se están utilizando por los distritos en relación con los locales destinados a misiones diplomáticas y oficinas consulares, tanto en relación con la necesidad de obtención de licencia municipal como en relación con la posible incoación de expedientes de disciplina urbanística. Ante esta situación la Oficina de Estrategia y Acción Internacional "Madrid Global" ha solicitado que se resuelva expresamente sobre los siguientes aspectos:

1.- Si están o no sujetas a licencia urbanística municipal de actividad y de funcionamiento.

2.- Si, en su caso, esta licencia se entiende implícitamente concedida en la autorización expresa que, con carácter previo al ejercicio de la actividad diplomática y consular, debe obtener el Estado acreditante del Estado español.

3.- Aclaración del alcance de las medidas de protección de la legalidad urbanística previstas en nuestro ordenamiento urbanístico.

1.- Sujeción de las misiones diplomáticas y oficinas consulares a licencia urbanística municipal de actividad y de funcionamiento.

El artículo 151 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) determina, con carácter general, que están sujetos a previa licencia urbanística "todos los actos de usos del suelo, construcción y edificación para la implantación y el desarrollo de actividades".

Los únicos supuestos excepcionados legalmente del requisito formal previo de la licencia urbanística municipal, son los previstos en los apartados 2 y 3 del citado precepto, en los que se hace referencia a supuestos en los que los actos de uso del suelo, de las construcciones y edificaciones quedan sometidos a otro tipo de actos de verificación formal equivalentes, como son los proyectos de urbanización, las órdenes de ejecución o los correspondientes acuerdos municipales cuando se trate de actos promovidos por el propio Ayuntamiento en su respectivo ámbito territorial.

En esta misma línea, el artículo 161 de la LSCM regula el procedimiento específico para la validación municipal de los actos promovidos por las Administraciones Públicas, distintas de los Ayuntamientos, cuando se trate de proyectos de obras y servicios públicos urgentes o de excepcional interés público. En estos casos, la licencia urbanística municipal como tal se sustituye por la emisión de un informe municipal sobre la conformidad del proyecto con la ordenación urbanística aplicable que implicará la declaración municipal definitiva de su viabilidad urbanística, haciendo innecesarios cualesquiera ulteriores trámites.

De acuerdo con tales premisas, toda actuación de uso del suelo o de las construcciones y edificaciones están, legalmente, sometidas al control urbanístico municipal bien a través de la correspondiente licencia urbanística, bien a través de otros actos de comprobación municipal o bien a través de informe municipal de la vía excepcional para proyectos de obras y servicios públicos de otras Administraciones Públicas.

Este carácter universal en la sujeción a previa licencia urbanística municipal de todos los actos de uso del suelo, de las construcciones o edificaciones, es coherente con la previsión del artículo 6 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 24 de diciembre de 2004 (OMTLU), según el cual *"El deber de obtener la previa licencia urbanística se extiende tanto a personas o a entidades privadas como a entidades o Administraciones Públicas"*.

A nivel jurisprudencial son también diversos los pronunciamientos que reconocen la necesidad del requisito de la previa licencia urbanística incluso para la implantación y el desarrollo de actividades constitutivas de servicio público y por lo tanto vinculadas a una Administración Pública.

Así, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 20 de septiembre de 2002, en relación con la necesidad de licencia de actividad para una oficina de la Agencia Tributaria y aplicando el criterio sentado en la Sentencia Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 2001, esgrimió contra la fundamentación del recurrente de que la actividad que se desarrolla no precisa de licencia de actividad alguna dada la especial configuración jurídica de la Agencia Tributaria que "no puede pretenderse que la Administración del Estado ostente el privilegio de no estar sometida al ordenamiento jurídico, ello sería contrario al artículo 9 de la Constitución que establece la sumisión de los ciudadanos y de los poderes públicos a la Constitución y al resto del ordenamiento jurídico, y la legislación urbanística obliga por igual a las personas físicas, a las jurídicas a los poderes públicos. Privar a los municipios del control de la actividad urbanística sería tanto como permitir realizar cualquier acto de uso del suelo sin licencia alguna, ello permitiría por ejemplo, la construcción en un suelo rústico de especial protección o la demolición de edificios singularmente protegidos o catalogados, incluso los que forman parte del patrimonio monumental o artístico. La licencia que se le exige por la autoridad municipal es la de instalación, para comprobar si la actividad a realizar es compatible con el uso del suelo establecido en el plan de ordenación... Ha de concluirse por lo tanto que se precisa de licencia de contenido urbanístico, cuya concesión es de carácter reglado, y que ha de concederse si existe compatibilidad de uso, esta es la licencia que se le exige y respecto de esta la jurisprudencia entiende su solicitud obligatoria, prueba de ello la sentencia de la sala Tercera del Tribunal Supremo de 10 de abril de 1989 que señala que bastará indicar que en nuestro ordenamiento jurídico están sujetas a licencia municipal la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, artículos 178.1 TRLS de 1976 y 1,10 y 13 del Reglamento de Disciplina Urbanística, siendo la finalidad de tal intervención municipal, la de comprobar si el uso proyectado se ajusta al destino urbanístico previsto en el planeamiento así como también si el edificio contiene las condiciones de seguridad y salubridad necesarias del artículo 2.2 d) del Reglamento de Servicios".

Concluye, el Tribunal en la sentencia referida que "ninguna otra interpretación cabe, es patente que en razón de la actividad desarrollada precisa licencia de actividad y se encuentra sometido expresamente, aún siendo una actividad oficial y pública".

En el caso concreto de las misiones diplomáticas y oficinas consulares, la exigencia de licencia urbanística de actividad es además un tema ya resuelto en el ámbito del Ayuntamiento de Madrid tal y como ponen de relieve los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana, números 118 y 242, adoptados en las sesiones celebradas los días 24 de noviembre de 1999 y 17 de diciembre de 2003, respectivamente (Boletín Oficial del Ayuntamiento Madrid de 30 de marzo de 2000 y de 2 de diciembre de 2004). De los mismos se desprende la obligatoriedad de obtención de la misma para la implantación de este tipo de actividad.

Tema 118. Posibilidad de eximir del pago de la constante K, de asunción de cargas, a las residencias de los jefes de las misiones diplomáticas.

ACUERDO

1º. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.i) de la Convención de Viena, sobre relaciones diplomáticas, de 18 de abril de 1961, en relación con el artículo 23.1, las residencias de los jefes de misiones diplomáticas han de considerarse, a todos los efectos, como locales de la misión.

2º. Como locales de la misión han de considerarse incluidos dentro de la definición de Uso Dotacional de Administración Pública y, dado que las misiones diplomáticas se establecen como consecuencia de un convenio con el Estado español, ha de entenderse que dicho establecimiento cumple un servicio público, pues la actividad se encuentra dentro del ejercicio de las competencias del Estado en régimen de derecho público.

3º. Los terrenos donde se ubique la residencia de los jefes de misiones diplomáticas, consideradas como Administración Pública, podrán eximirse del pago correspondiente de la constante K a los efectos de asunción de cargas regulada en la letra a) del número 2 del artículo 3.2.4. de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

4º. En consecuencia, las representaciones diplomáticas que quieran que se les aplique el régimen señalado habrán de solicitar la licencia para residencia del jefe de la misión diplomática, como uso de servicios de administración pública.

Tema 242. Integración de usos de carácter residencial en la misión diplomática del estado de Kuwait en España. (Avenida de Miraflores, 61 - Colonia Puerta de Hierro).

ACUERDO

1º De conformidad con lo dispuesto en el artículo I.i) de la Convención de Viena sobre relaciones diplomáticas, de 18 de abril de 1961, y en relación con el acuerdo (Tema 118) de la Comisión de Seguimiento del Plan General, la Residencia del Embajador, en su calidad de residencia de Jefe de la Misión Diplomática, debe considerarse encuadrada en el Uso Dotacional de Administración Pública que caracteriza la Misión Diplomática en la que se integra plenamente.

2º. Asimismo, las cuatro Residencias para Diplomáticos, vinculadas a la misión Diplomática, pueden encuadrarse en el Uso Dotacional de Administración Pública, contribuyendo a compatibilizar la implantación de este uso alternativo con el uso cualificado (Residencial en Vivienda Unifamiliar) que corresponde a la Norma Zonal 8.2 a) (Edificación en Vivienda Unifamiliar).

3º. La vinculación de las residencias para diplomáticos con el resto de la misión diplomática deberá hacerse constar en la correspondiente licencia de obras de nueva edificación, no permitiéndose la segregación de parcelas que pudiera desvirtuar dicha vinculación.

A efectos de clarificar aún más la procedencia del requisito de la licencia urbanística para la implantación y el desarrollo de misiones diplomáticas y oficinas consulares, cabe referir lo informado en fecha 3 de noviembre de 2005, por el servicio de Coordinación de Urbanismo de la Dirección General de Coordinación Territorial, el cual justificó el encaje de la actividad de estas oficinas y misiones diplomáticas o embajadas en el uso urbanístico dotacional, clase de Servicios de la Administración Pública, lo cual lógicamente se vincula a la necesidad de tramitar una licencia urbanística que verifique las condiciones tanto de ubicación como otras particulares propias del uso. En concreto se informó:

El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en adelante PGOUM, incluye las representaciones diplomáticas en su artículo 7.12.1 de las NN. UU., en el Uso Dotacional, clase de Servicios de la Administración Pública.

Todas las Norma Zonales del PGOUM, a excepción de la 2, que regula las Colonias Históricas, y la 6, en su nivel a, admiten como alternativo el Uso Dotacional en edificio exclusivo, por lo que en la gran mayoría de los casos se admite la construcción o implantación de las representaciones diplomáticas en las parcelas del término municipal de Madrid.

En el caso de las parcelas reguladas por la Norma Zonal 2, dado que se trata de ámbitos regulados por la normativa específica (APES) de cada colonia, la situación es más diversa, así podemos encontrarnos con colonias que admiten el Uso Dotacional en edificio exclusivo, las que sólo lo admiten para los usos dotaciones existentes y las que no lo admiten.

En cuanto a los ámbitos regulados por APIS, APES (excluidos los de las colonias), APR y nuevos desarrollos urbanísticos, la mayoría contempla el Uso Dotacional como admisible.

La tramitación de las licencias urbanísticas relativas a la implantación de embajadas u oficinas consulares, en cuanto uso urbanístico dotacional, se realizará conforme a las reglas y los procedimientos regulados en la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, no resultando de aplicación el régimen contenido en la Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión y Control de Licencias Urbanísticas de Actividades de 29 de junio de 2009 conforme a lo dispuesto en su artículo 4. Exclusiones. Apartado a).

Una vez justificada, por lo tanto la necesidad de que los locales destinados a misiones diplomáticas y oficinas consulares se han de someter a previa licencia municipal para verificar la viabilidad urbanística de los mismos, es preciso analizar la forma en la que este requisito encaja dentro del marco jurídico de las normas y Tratados internacionales que resultan de aplicación al desarrollo material de estas actividades.

Partiendo por lo tanto de la necesidad de previa licencia municipal para la implantación de las oficinas consulares y misiones diplomáticas, es preciso analizar el encaje de tal exigencia en el contexto de la normativa internacional de aplicación a las mismas, teniendo en cuenta que de conformidad con el artículo 96 de la Constitución española (CE) "Los Tratados internacionales válidamente celebrados, una vez publicados oficialmente en España, formarán parte del ordenamiento interno. Sus disposiciones solo podrán ser derogadas, modificadas o suspendidas en la forma prevista en los propios Tratados o de acuerdo con las normas generales del Derecho Internacional", de manera que su contenido vinculará a la Administración Municipal, de acuerdo con la vinculación genérica de todos los poderes públicos al ordenamiento jurídico que consagra el artículo 9 CE.

El Convenio de Viena sobre relaciones diplomáticas (Boletín Oficial del Estado núm. 21, de 24 de enero de 1968) dispone en su artículo 25 que "El Estado receptor dará toda clase de facilidades para el desempeño de las funciones de la misión".

Por su parte el artículo 41 establece que "Sin perjuicio de sus privilegios e inmunidades, todas las personas que gocen de esos privilegios e inmunidades deberán respetar las leyes y reglamentos del Estado receptor. También están obligadas a no inmiscuirse en los asuntos internos de ese Estado.

2. Todos los asuntos oficiales de que la misión esté encargada por el Estado acreditante han de ser tratados con el Ministerio de Relaciones Exteriores del Estado receptor por conducto de él o con el Ministerio que se haya convenido.

3. Los locales de la misión no deben ser utilizados de manera incompatible con las funciones de la misión tal como están enunciadas en la presente Convención, en otras normas del derecho internacional general o en los acuerdos particulares que estén en vigor entre el Estado acreditante y el Estado receptor.

En esta misma línea la Convención de Viena sobre relaciones consulares de 24 de abril de 1963, prevé en su artículo 28 que "El Estado receptor concederá todas las facilidades para el ejercicio de las funciones de la oficina consular.", mientras que el artículo 55 dispone que "Sin perjuicio de sus privilegios e inmunidades, todas las personas que gocen de esos privilegios e inmunidades deberán respetar las leyes y reglamentos del Estado receptor".

No obstante y llegados a este punto es preciso valorar y ponderar de manera adecuada las facilidades que el Estado receptor ha de dispensar al Estado extranjero en su implantación e integrarlo de manera razonable con el debido cumplimiento de la normativa urbanística que resulte de aplicación en el mismo.

Las normas de derecho urbanístico se configuran como normas de derecho público de contenido imperativo y por lo tanto indisponible, en la medida en que tienen como finalidad garantizar que la implantación, el desarrollo de actividades y la ejecución de obras se realiza con total seguridad para personas y bienes y de acuerdo con los parámetros establecidos con la ordenación urbanística. Por todo ello, y con independencia de que el Estado receptor deba propiciar la efectiva implantación de las sedes de las oficinas consulares y misiones diplomáticas mediante la búsqueda de locales y ubicaciones adecuadas ello no tendría por qué comportar, en ningún caso, la inobservancia de las correspondientes exigencias urbanísticas, las que al fin y al cabo también redundan en un adecuado desarrollo de esta actividad. Asimismo, se debe partir siempre del interés que el propio Estado extranjero tiene en el cumplimiento del ordenamiento jurídico del Estado receptor. Para facilitar, en la medida de lo posible, la efectiva implantación de esta actividad dentro de la clase equipamiento, se podrá elaborar un plan especial en los términos establecidos en la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.

Por lo tanto, y en relación con la primera cuestión planteada se considera que el cumplimiento del ordenamiento urbanístico y la verificación de ello a través de la correspondiente licencia urbanística es perfectamente compatible con los privilegios que las normas internacionales reconocen a favor de las misiones diplomáticas y oficinas consulares toda vez que esas mismas normas apelan al deber de cumplimiento de las normas del Estado receptor dentro de un debido principio de proporcionalidad y de reciprocidad.

Por otra parte, y dado que, de acuerdo con el artículo 30 de la Convención de Viena de 24 de abril de 1963, es el Estado receptor el que ha de facilitar, de conformidad con sus leyes y reglamentos, la adquisición en su territorio por el Estado que envía, de los locales necesarios para la oficina consular, o ayudarle a obtenerlos de alguna otra manera, cabría entender que este, que claramente está vinculado al ordenamiento urbanístico, conforme al artículo 9 CE, habría de localizar locales y ubicaciones conformes con la ordenación urbanística vigente, evitando situaciones problemáticas y reforzando con ello el principio por el cual ha de facilitar la implantación de la oficina consular, conforme al artículo 4.2. La sede de la oficina consular, su clase y la circunscripción consular, las fijará el Estado que envía y serán aprobadas por el Estado receptor.

El único aspecto que podría quedar modulado en el procedimiento de obtención de la correspondiente licencia urbanística sería el del contenido de la documentación a verificar por parte del Ayuntamiento. Sobre esta cuestión la Sentencia Tribunal Supremo de 18 de septiembre de 1990, en relación con la implantación de un centro penitenciario y para lo que interesa a este punto, señaló que "cabe perfectamente que razones de interés público hagan inconveniente la divulgación de las características detalladamente exactas del proyecto… El específico destino de un centro penitenciario exige que sus características concretas, en muchos aspectos, hayan de permanecer en el secreto, en la medida de lo posible, por razones de seguridad", lo cual podría llegar a estar justificado en determinados casos de oficinas consulares y misiones diplomáticas.

2.- Posibilidad de que la licencia se entienda implícitamente concedida en la autorización expresa que, con carácter previo al ejercicio de la actividad diplomática y consular, debe obtener el Estado acreditante del Estado español.

En relación con esta cuestión es preciso partir del contenido y el alcance de la autorización que el Estado receptor concede al Estado acreditante.

En principio, desde un punto de vista material, la autorización del Estado español parece referirse a todas aquellas cuestiones que tienen que ver con el desarrollo de las funciones consulares y diplomáticas propiamente dichas, esto es, en el plano de las relaciones del Derecho internacional. De esta forma, la autorización del Estado español no incluiría consideración urbanística alguna sobre la viabilidad de la implantación en la sede correspondiente.

Este razonamiento se justifica a la vista del vigente reparto competencial existente en materia urbanística conforme al cual el Estado tiene competencia exclusiva en materia de relaciones internacionales, conforme al artículo 149.1 3 CE, mientras que son las Comunidades Autónomas y los Municipios, los que asumen en el marco definido en el artículo 148.3 CE y de la legislación sobre régimen local y normativa en materia de suelo, las competencias en materia de urbanismo.

El artículo 4.2 de la Convención de Viena sobre relaciones consulares de 24 de abril de 1963, se limita a establecer que "La sede de la oficina consular, su clase y la circunscripción consular, las fijará el Estado que envía y serán aprobadas por

el Estado receptor", de lo que no se deduce la existencia de ningún control sobre la viabilidad urbanística de la actuación por parte del Estado acreditante.

Por todo ello se considera que para que la autorización del Estado receptor incluyera la licencia urbanística correspondiente para la implantación y desarrollo de la oficina consular o diplomática sería preciso contemplar a nivel normativo que el órgano estatal competente para ello, comprobara la documentación técnica exigible conforme a las reglas de tramitación de las licencias urbanísticas y se pronunciara explícitamente sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico de aplicación, cuestión ésta que sin embargo no se contempla en el ordenamiento jurídico.

3.- Alcance de las medidas de protección de la legalidad urbanística previstas en nuestro ordenamiento urbanístico.

El artículo 31 de la Convención de Viena de 24 de abril de 1963 dispone, en relación con el principio de inviolabilidad de los locales consulares:

"1. Los locales consulares gozarán de la inviolabilidad que les concede este artículo.

2. Las autoridades del Estado receptor no podrán penetrar en la parte de los locales consulares que se utilice exclusivamente para el trabajo de la oficina consular, salvo con el consentimiento del jefe de la oficina consular, o de una persona que él designe, o del jefe de la misión diplomática del Estado que envía. Sin embargo, el consentimiento del jefe de oficina consular se presumirá en caso de incendio, o de otra calamidad que requiera la adopción inmediata de medidas de protección".

Asimismo, el artículo 22 del Convenio de Viena sobre relaciones diplomáticas establece que: "1. Los locales de la misión son inviolables. Los agentes del Estado receptor no podrán penetrar en ellos sin consentimiento del Jefe de la misión.

2. El Estado receptor tiene la obligación especial de adoptar todas las medidas adecuadas para proteger los locales de la misión contra toda intrusión o daño y evitar que se turbe la tranquilidad de la misión o se atente contra su dignidad.

3. Los locales de la misión, su mobiliario y demás bienes situados en ellos, así como los medios de transporte de la misión, no podrán ser objeto de ningún registro, requisa, embargo o medida de ejecución".

Por "locales de la misión" se entiende los edificios o las partes de los edificios, sea cual fuere su propietario, utilizados para las finalidades de la misión, incluyendo la residencia del Jefe de la misión, así como el terreno destinado al servicio de esos edificios o de parte de ellos.

A la vista de tales reglas, se hace preciso conjugar de manera adecuada el acatamiento de los Estados representados en las embajadas y consulados de la normativa urbanística local, a la cual quedan sometidos conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Convención de Viena sobre relaciones diplomáticas tal y como ya se ha señalado, con el privilegio de la inviolabilidad de los locales de la misión.

Para ello es precio referir que con ocasión de la tramitación de expedientes de reestablecimiento de la legalidad urbanística por parte del Ayuntamiento de Madrid, se han dirigido, en distintas ocasiones, oficios de la Subdirección General de la Cancillería de la Subsecretaría de Asuntos Exteriores y de Cooperación del Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, en los que se han recordado los cauces formales a los que es preciso acudir para compatibilizar la exigencia de adaptación a la normativa urbanística infringida a estos locales con los privilegios reconocidos a los mismos en la normativa internacional de aplicación. Estos cauces exigen que todas las notificaciones de las medidas que son susceptibles de ser establecidas en el marco de los expedientes de disciplina urbanística, de acuerdo con la legislación del suelo de la Comunidad de Madrid, se efectúen a través del Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación.

No obstante, y en el ejercicio de la potestad de disciplina urbanística en estos supuestos tan sensibles desde el punto de vista de las relaciones internacionales, se deberá atender a un elemental principio de proporcionalidad para modular y atemperar los efectos de las medidas que en su caso se adopten. Este argumento es precisamente el que se puso de relieve en la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de 20 de septiembre de 2002, en la que enjuiciando la clausura de la actividad de una oficina de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria señaló que "es preciso valorar y ponderar otros bienes jurídicos igualmente dignos de protección, junto con el respeto a la legalidad urbanística o medioambiental, que exigirá siempre la restauración de aquellas. Pero conviene recordar, a este respecto, la virtualidad del principio de proporcionalidad de la actuación de las Corporaciones Locales, principio consagrado en le artículo 6 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 17 de junio de 1955, y que juega especialmente en el ámbito urbanístico y medioambiental, sobre todo en casos como el presente en que se produce un conflicto de competencias entre el Estado y el Ayuntamiento de Madrid. Y es así que en el presente caso la Corporación demandada puede ejercer las potestades sancionadora o de imposición de las medidas correctoras oportunas... Pero clausurar un edificio de titularidad estatal afectado a un servicio público, porque no se puede olvidar que cumple las funciones del artículo 31 de la CE respecto de los ingresos y gastos públicos, es una medida desproporcionada que no se puede escudar en la autonomía local, porque esta no es un arma arrojadiza frente a otros poderes públicos ...menoscabando las competencias de otras Administraciones Públicas e impidiendo la prestación de servicios esenciales para la sociedad".

En consecuencia, la adopción de medidas de reestablecimiento de la legalidad urbanística en relación con los locales de las oficinas consulares y misiones diplomáticas es posible en el contexto de la normativa legal autonómica, sin perjuicio de que las mismas siempre deban ser notificadas a través del cauce formal del Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, en cuanto órgano competente en materia de relaciones internacionales y atendiendo en cuanto a su alcance al principio de proporcionalidad de las mismas.

Por tanto, para facilitar en la medida de lo posible la adecuada implantación de las embajadas y oficinas diplomáticas así como la articulación de los procedimiento urbanísticos que procedan en cada caso, en el contexto de la normativa internacional,

SE ACUERDA

1.- Que la implantación y el desarrollo de la actividad propia de las embajadas y oficinas consulares esté sujeta a previa licencia urbanística, la cual podrá ser solicitada directamente por la propia embajada u oficina consular. El cumplimiento del ordenamiento urbanístico y la verificación de ello a través de la correspondiente licencia urbanística es perfectamente compatible con los privilegios que las normas internacionales reconocen a favor de las misiones diplomáticas y oficinas consulares, toda vez que esas mismas normas apelan al deber de cumplimiento de las normas del Estado receptor dentro de un debido principio de proporcionalidad y de reciprocidad.

2.- Que conforme al marco normativo vigente, la autorización del Estado receptor, no incluye en absoluto la licencia urbanística ya que se refiere exclusivamente a aquellas cuestiones que tienen que ver con el desarrollo de las funciones consulares y diplomáticas propiamente dichas en el plano de las relaciones del Derecho internacional, y no a las consideraciones urbanísticas relativas a la viabilidad de la implantación en la sede correspondiente.

3.- Que la adopción de medidas de reestablecimiento de la legalidad urbanística en relación con los locales de las oficinas consulares y misiones diplomáticas es siempre posible, en el contexto de la normativa legal autonómica, sin perjuicio de que las mismas siempre deban ser notificadas a través del cauce formal del Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación en cuanto órgano competente en materia de relaciones internacionales y atendiendo en cuanto a su alcance al principio de proporcionalidad de las mismas.

DISPOSICIÓN FINAL

A la vista de la Instrucción aprobada por la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, en su sesión ordinaria de 8 de enero de 2010 y de conformidad con lo dispuesto en el apartado d) del artículo 6.1 del Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007, se formaliza la presente Instrucción, la cual producirá efectos desde la fecha de su aprobación sin perjuicio de su publicación en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid.

Madrid, a 8 de enero de 2010.- La Coordinadora General de Urbanismo, Beatriz Lobón Cerviá.

Instrucción relativa a los requisitos que deben cumplir los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental para transformar edificios residenciales en terciarios en su clase de oficinas como uso autorizable en el ámbito de la Norma Zonal 1

Fecha disposición 23.12.2009. BOAM 04.01.2010 nº 6093.

El Plan General vigente contempla entre sus objetivos la recuperación del uso residencial en el Centro Histórico, para lo cual prevé un sistema de usos compatibles por el que se limita fuertemente la implantación de aquellos que no tengan carácter complementario.

Por ello, el uso terciario de oficinas solo se autoriza en aquellas zonas inapropiadas para la vivienda, como son la planta baja e inferior a la baja y, ocasionalmente, la planta primera. Todo esto queda claramente recogido en la Memoria del Plan General, que entre los criterios y objetivos señala el "*incentivar el asentamiento del comercio tradicional y de lujo, impidiendo la proliferación del uso de oficinas, limitándolo a unas áreas muy concretas de carácter específico*" (punto 2.1.1, página 446), añadiendo al describir las características del nuevo planeamiento la de *"limitar drásticamente el uso del terciario que pueda implantarse, tanto en lo que respecta a las oficinas como a las grandes superficies comerciales, dañinas las primeras para la conservación de la población tradicional y el ambiente urbano..."* (punto 2.1.2, página 466).

Como excepción a lo dicho, se permite en áreas muy concretas la posible implantación de usos terciarios en edificio exclusivo, condicionado en la mayoría de los casos a estar en posesión de licencia para tal uso en, al menos, el 50% de su superficie *"... por entender que esta situación ha dado lugar a una mezcla de usos indeseada..."* (punto 2.1.2, apartado B, página 450) y siempre sometido a la tramitación previa de un Plan Especial para Control Ambiental de Usos, que evite los impactos negativos en el medio ambiente urbano.

En la actualidad, se está detectando un importante incremento de las solicitudes de Planes Especiales para la implantación del uso terciario en su clase de oficinas en edificio exclusivo, como uso autorizable, en el ámbito del Área de Planeamiento Específico denominado APE 00.01 "Centro Histórico", en detrimento del uso cualificado residencial, lo que está provocando una *"terciarización"* no deseable del centro de la ciudad, que modifica la calidad de vida de sus habitantes.

En la Norma Zonal 1 "Protección del Patrimonio Histórico", del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM), que se corresponde mayoritariamente con el ámbito de APE 00.01 "Centro Histórico", únicamente es posible la implantación del uso terciario en su clase de oficinas, en situación de edificio exclusivo, como uso autorizable, en los niveles C y D, siempre y cuando la finca de referencia reúna los requisitos señalados en los artículos 8.1.31 y 8.1.32 de las Normas Urbanísticas (en adelante NN.UU.) modificados por el Plan Especial, PE 00.308, de 27 de enero de 2005 (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 11 de marzo de 2005) y por la Modificación Puntual de Plan General, MPG 00.310, de 21 de abril de 2005 (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 31 de mayo de 2005).

En concreto, los requisitos señalados en el nivel C, hacen referencia a que los edificios, en los que se pretenda implantar el uso terciario, deben contar actualmente con licencia concedida, de conformidad con el anterior planeamiento, en la que se haya autorizado un régimen de usos con el cincuenta por ciento de su superficie destinada a uso terciario.

En el nivel D, el PGOUM no determina ningún requisito específico para la implantación del uso terciario de oficinas.

Estos requisitos tienen su razón de ser, ya que los usos autorizables fueron una incorporación novedosa en el sistema de usos compatibles del vigente PGOUM, los cuales sin estar en principio prohibidos, no deben permitirse con carácter general, sin establecer algunas cautelas que garanticen su adecuada inserción en la trama urbana circundante.

Por ello, la implantación de estos usos autorizables precisa de la aprobación de un Plan Especial en el que se analice su viabilidad en función de la incidencia urbanística en su ámbito de implantación, según lo previsto en el apartado c del artículo 7.2.3 de las NN.UU.

Estos Planes Especiales son denominados Planes Especiales para el Control Urbanístico Ambiental de Usos (en adelante PECUAU), cuando tienen por objeto establecer un control previo a la concesión de las licencias urbanísticas en la implantación de los usos autorizables y autorizables especiales que pudieran desvirtuar las características de una zona de la ciudad atendiendo a los usos cualificados existentes, en virtud de lo dispuesto en el artículo 5.2.7 de las NN.UU.

Los PECUAU son manifestación de la potestad discrecional de planeamiento municipal reconocida en el artículo 5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con las especialidades que para los planes especiales se establecen en los artículos 50 y 51 del mencionado texto legal.

No obstante, los PECUAU tienen unas peculiaridades, que ya fueron puestas de manifiesto por el Área de Coordinación Territorial en la Instrucción 2/2003 sobre el procedimiento de aprobación de los Planes Especiales para el Control Urbanístico Ambiental de Usos, tanto para su formulación y aprobación (mediante la presentación de un proyecto

específico cuyo fin es la concesión de una licencia de edificación o actividad) como en su vigencia (de un año, a contar desde el día siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid).

En concreto, la vigencia limitada de un año, se justifica con el fin de garantizar el control municipal sobre la repercusión que tiene la implantación de una actividad específica, en un ámbito determinado y en un momento concreto, por lo que, si no se solicita la correspondiente licencia en dicho plazo o si la licencia modifica cualquiera de las condiciones objetivas materiales sobre las que se basó el Plan Especial, sería preciso tramitar de nuevo otro PECUAU que valorase las nuevas condiciones ambientales y urbanísticas de cada momento.

Por tanto, lo más destacable de estos instrumentos de control discrecional es la valoración que los técnicos municipales deben realizar sobre las posibles "repercusiones ambientales" y las "medidas correctoras" que proponen los promotores de los proyectos de Planes Especiales para eliminar los efectos negativos producidos como consecuencia de la implantación de un determinado uso en un espacio físico concreto.

En el supuesto que nos ocupa, dicha valoración debe centrase en los efectos que pudiera ocasionar la implantación del uso terciario en su clase de oficinas, en los términos señalados en el artículo 5.2.8 de las NN.UU. y más concretamente en la incidencia sobre el tráfico de la zona, la demanda de plazas de aparcamiento y los efectos acumulativos y sinérgicos, especialmente en las relaciones e interacciones sociales y los impactos en las condiciones estéticas del entorno.

Dicha valoración implica que la aprobación o denegación de los PECUAU es, a diferencia de la concesión o denegación de licencia urbanística, un acto discrecional, entendiendo que, según la jurisprudencia del Tribunal Supremo, la discrecionalidad parte de la posibilidad de elegir entre un mayor o menor abanico de opciones o, si se prefiere, resulta que su ejercicio permite una pluralidad de soluciones justas, es decir, es posible optar entre alternativas que sean igualmente justas o "razonables" desde el punto de vista del derecho.

Pero, precisamente, por presuponer el ejercicio de la potestad discrecional una opción entre varias posibles, la decisión discrecional exige, como inseparable de ella, la motivación, que es la que garantiza que se ha actuado racionalmente, no arbitrariamente, y la que permite un adecuado control de los actos discrecionales, exigiéndose así una motivación "suficiente" que al menos exprese su apoyo en razones que permitan conocer cuales han sido los criterios esenciales fundamentales de la decisión.

Por ello, con el objeto de establecer una motivación, lo más uniforme posible entre los técnicos municipales, se hace necesario establecer unos criterios adecuados para evitar los efectos negativos que pudiera ocasionar la implantación del uso terciario de oficinas en el ámbito del Centro Histórico.

Por todo cuanto antecede, y en el uso de la competencia que me ha sido conferida, de conformidad con lo dispuesto en el apartado c) del artículo 6.1 del Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007, vengo en adoptar la siguiente

INSTRUCCIÓN

Con el objeto de evitar los efectos negativos que pudiera ocasionar la implantación de los usos terciarios, en su clase de oficinas en edificio exclusivo, en el ámbito de la Norma Zonal 1, se establecen a continuación una serie de criterios que deberán ser tenidos en cuenta por los Departamentos que tramiten los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental de Usos, tanto del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda como de las Juntas Municipales de Distrito, a la hora de evaluar las repercusiones ambientales, contempladas en el artículo 5.2.8 de las NN.UU.

En primer lugar, y como paso previo al examen y, en su caso, admisión a trámite de la solicitud se deberá valorar el impacto sobre las condiciones del entorno urbano donde vaya a realizarse la transformación, a cuyos efectos se deben estudiar los usos de las edificaciones próximas a la actuación con particular incidencia en las situadas en el mismo tramo de la calle o manzana. Dicho estudio ponderará la intensidad del uso de oficina de los edificios del entorno valorando la incidencia de la transformación que se pretende con la finalidad de evitar posibles efectos nocivos en las condiciones de habitabilidad del entorno, evitándose en la manera de lo posible:

- Las transformaciones que alteren el equilibrio de usos en un entorno próximo por ser el uso residencial y sus complementarios los mayoritarios en el ámbito.

- La acumulación de usos de oficinas que contribuyan al despoblamiento de una parte concreta de la ciudad en determinados horarios, con pérdida de los usos complementarios que dificulten la recuperación del residencial, propiciando la inseguridad ciudadana y el deterioro en las condiciones generales de habitabilidad.

Una vez apreciado que no existen repercusiones nocivas para los usos del entorno, se procederá a estudiar la documentación presentada debiéndose cumplir las siguientes premisas:

1.- Con el objeto de que la implantación del uso terciario de oficinas sea efectiva en situación de edificio exclusivo, será necesario que el promotor del PECUAU aporte el acuerdo, adoptado por unanimidad de todos los propietarios y moradores de las viviendas que pudieran existir en la finca.

2.- A fin de evitar que se produzca un incremento en la demanda de plazas de aparcamiento en superficie, tanto de los usuarios habituales como de los visitantes ocasionales, el promotor deberá justificar plenamente que la finca cumple con la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en la propia parcela, en virtud de lo dispuesto en el artículo 7.5.35 de las NN.UU., no admitiéndose ninguna de las excepciones reguladas en el artículo 7.5.8 de las NN.UU.

3.- A fin de valorar los efectos que sobre el tráfico de la zona produce la implantación de oficinas, se aportará un estudio de tráfico, que deberá ser informado favorablemente por el Área de Movilidad.

4.- A los efectos de poder valorar favorablemente la incidencia sobre el tráfico de la zona, la finca deberá dar frente como mínimo a una red viaria local con una anchura de 12,50 metros entre alineaciones.

5.- Con el propósito de evitar que determinados usos terciarios positivos para el uso residencial (comercial, alimentario, salas de reunión, etc.) se transformen en oficinas perdiendo con ello el deseable equilibrio entre los distintos usos de un barrio, sólo se tendrá en cuenta, en el cómputo de la superficie autorizada por las licencias vigentes concedidas de conformidad con anterior planeamiento, la superficie destinada al uso terciario de oficinas.

Además, la actividad amparada por estas licencias deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Actual mantenimiento de la actividad en el momento de solicitar el PECUAU. En el caso de no acreditarse, se iniciarán de oficio los trámites para declarar la caducidad de la licencia.

b) Ser conforme al planeamiento con arreglo al que fueron concedidas. Caso de no cumplirse, se iniciaría de oficio la revisión de la misma.

c) La superficie autorizada por la licencia deberá hacer referencia exacta al local o piso en que se ejerce la actividad para el uso terciario de oficinas.

6.- En los edificios catalogados, el proyecto de PECUAU no podrá alterar los elementos catalogados o considerados de restauración obligatoria en mayor medida de la que sea necesaria para mantener o implantar el uso residencial, siendo de aplicación lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 4.3.8 de las NN.UU.

Por último, una vez aprobado el correspondiente PECUAU deberá solicitarse en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor, la correspondiente licencia que autorice la implantación del uso terciario en su clase de oficinas en edificio exclusivo, debiendo en caso contrario tramitarse un nuevo PECUAU a efectos de valorar nuevamente las condiciones ambientales y urbanísticas del entorno.

La valoración de los requisitos contenidos en la presente Instrucción, se aplicarán a los expedientes actualmente en tramitación, y sobre los que no haya recaído resolución definitiva, así como, a todas las solicitudes de Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental de Usos, que se presenten a partir de su aprobación.

Madrid, a 23 de diciembre de 2009.- La Coordinadora General de Urbanismo, Beatriz Lobón Cerviá.