

ANEXOS

COMPENDIO

2023

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

5 JUNIO 2023

PLAN ESPECIAL DE HOSPEDAJE
INSTRUCCIONES
ACUERDOS CSPG

**ANEXOS DEL COMPENDIO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID DE 1997**

EDICIÓN ANOTADA A 5 DE JUNIO DE 2023

**Plan Especial de Hospedaje
Instrucciones**

Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General

ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE Y MOVILIDAD

NOTA INTRODUCTORIA

El Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad, ha realizado los trabajos de revisión y actualización del Compendio de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (PG97), que comprende el periodo desde la aprobación definitiva del Plan General hasta el 5 de junio de 2023.

El documento normativo se acompaña de este Anexo en el que se incluyen tres documentos aclaratorios o accesorios a las Normas. Estos son:

Plan Especial de Hospedaje

Instrucciones

Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General

Se debe recordar que este documento es de carácter informativo.

La versión oficial de las normas y sus modificaciones o aclaraciones han sido publicadas en el Boletín Oficial correspondiente.

Como su finalidad es ser útil y facilitar el conocimiento y difusión de las Normas Urbanísticas del PG97, se agradece cualquier observación de errata o propuesta de mejora que se proponga.

ÍNDICE

NOTA INTRODUCTORIA	2
PLAN ESPECIAL DE REGULACIÓN DEL USO DE SERVICIOS TERCARIOS EN LA CLASE DE HOSPEDAJE, DISTRITOS DE CENTRO, ARGANZUELA, RETIRO, SALAMANCA, CHAMARTÍN, TETUÁN, CHAMBERÍ, MONCLOA-ARAVACA, LATINA, CARABANCHEL Y USERA.....	16
Artículo 1.- Objeto y ámbito	16
Artículo 2.- Vigencia y obligatoriedad	19
Artículo 3.- Ejecución del Plan Especial	19
Artículo 4.- Interpretación de la documentación	19
Artículo 5.- Definiciones	19
Artículo 6.- Régimen del uso Terciario en la clase de Hospedaje	20
Artículo 7.- Consideraciones medioambientales	24
Artículo 8.- Medidas protectoras y correctoras para reducir o eliminar efectos ambientales negativos.....	25
SELECCIÓN DE INSTRUCCIONES DICTADAS CON POSTERIORIDAD A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU-97.....	37
Instrucción conjunta 1/2005, sobre la aplicación del concepto de restructuración parcial en edificios fuera de ordenación relativa, en lo referente al mantenimiento de la superficie construida que excede de la concedida por el planeamiento.....	38
Instrucción 1/2010, de la Coordinadora General de Urbanismo, relativa a los criterios urbanísticos aplicables para la implantación de Embajadas y Oficinas Consulares	39
Instrucción 3/2011, de la Coordinadora General de Urbanismo, relativa a los criterios aplicables para la exigencia de servicios higiénicos en locales	46
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.....	51
Instrucción 1/2012, del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, relativa a la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento	55
Instrucción 1/2012, de la Coordinadora General de la Oficina de Planificación Urbana, sobre el Convenio de Cesión de Plusvalías regulado en el artículo 8.1.28.4.2.c.).....	60
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 ámbito de la Norma Zonal 1	62
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 PGOU y con otras situaciones que precisan de antecedentes	66
Instrucción 4/2013, referida a los criterios de actuación en sede administrativa para la tramitación de Licencias Urbanísticas de terrazas en suelo privado.....	69
Instrucción 2/2014, que determina cómo debe considerarse urbanísticamente el uso de Residencia Universitaria	73
Instrucción 1/2015, relativa a las reglas de tramitación de los Planes Especiales de Control Urbanístico - Ambiental de Usos	76
Instrucción 1/2017, del Coordinador General de Planeamiento, Desarrollo Urbano y Movilidad, 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 en materia de accesibilidad	84
ACUERDOS DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID.....	91
367 - Aplicación de la normativa del PERI-3.5*, "Estación Sur"	91
366 - Interpretación de la aplicación de la normativa sobre recuperación de los patios de manzana y espacios libres de la norma zonal 1 a los edificios catalogados.....	91
365 - Interpretación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para el caso de suelos incluidos en Áreas de Planeamiento Específico y definidos al mismo tiempo como Sistemas Generales.....	92
364 - Inclusión del uso deportivo (gimnasio) en el uso de otros servicios terciarios, además de en el uso dotacional deportivo.....	92

363 - Uso terciario en su clase de hospedaje	92
362 - Criterios estéticos y compositivos para las instalaciones en cubiertas	93
361 - Exigencia de aval para construcción de garajes aparcamientos	94
360 - Interpretación sobre la aplicación del régimen de usos en mercados de carácter privado	95
359 - Interpretación de la Norma Zonal 3.2 en cuanto al carácter vinculante del número de viviendas	95
358 - Condiciones de los patios en el ámbito de la Norma Zonal 1. (Ver ANEXO)	95
357 - Interpretación de la normativa del PE 18.320 Plan Especial para la modificación del APD Mercamadrid	96
356 - Instalación de trasteros prefabricados en cubiertas planas de edificios	96
355 - Instalación de cubiertas en los espacios libres de parcela de los equipamientos	97
354 - Interpretación de los artículos 7.12.1 y 7.6.1 de las Normas Urbanísticas. Actividad desarrollada en los locales de Embajadas y Consulados así como de las Organizaciones Internacionales y Organismos o Agencias equiparables, determinadas por el Ministerio de Asuntos Exteriores y Cooperación	97
353 - Interpretación del apartado 5 del artículo 8.5.6 de las Normas Urbanísticas. Separación entre edificios de una misma parcela	97
352 - Interpretación de diversos aspectos relacionados con la modificación puntual de la Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para facilitar la mejora energética y la protección acústica de los edificios	98
351 - Interpretación del artículo 7.10.3 de las Normas Urbanísticas. Usos-Actividades teatrales, de cine, conciertos o actividades similares	98
350 - Aplicación del acuerdo nº 272 aprobado por la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid	99
349 - Interpretación sobre la adscripción de uso y condiciones de aplicación que se han de requerir a los apartamentos turísticos y a las viviendas de uso turístico	99
348 - Aplicación del artículo 8.1.28.4.3 de las Normas Urbanísticas en los cambios de clase de uso de las edificaciones complementarias cuando supongan afectación a terceros	101
347 - Interpretación relativa a la instalación de Paneles solares en espacios libres de parcela	102
346 - 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	103
345 - Implantación de la actividad de Estación para la Inspección Técnica de Vehículos (ITV) bajo el Régimen de Usos del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997	105
344 - Edificabilidad remanente. Evaluación y aplicación de la misma	107
343 - 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	107
342 - Implantación de usos compatibles en un edificio exclusivo con uso distinto al cualificado	107
341 - Regulación urbanística de los servicios funerarios en su tipología de crematorios	108
340 - Implantación de usos complementarios en edificios existentes, susceptible de alcanzar la condición de edificio exclusivo	108
339 - Interpretación del Uso Dotacional de Servicios Públicos, en la categoría de "Abastecimiento Alimentario", sometido a las disposiciones previstas en el Título 7 de las Normas Urbanísticas	109
338 - Aplicación del régimen de usos complementarios del Área de Planeamiento Incorporado 02.09 "Manzana Paseo Pontones, Imperial y Alejandro Dumas"	109
337 - Área de Planeamiento Específico 15.15 "Mercado de Bami"	109
336 - Aplicación del artículo 7.11.1. apartado 1 e) de las Normas Urbanísticas en parcelas calificadas de uso Dotacional de Servicios Públicos	110
335 - Implantación de usos complementarios en edificaciones existentes reguladas por la Norma Zonal 3 grado 1 (volumetría específica)	111
334 - Cómputo de edificabilidad en las zonas diáfanas sin cerramiento de las plantas bajas (artículo 6.5.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General)	111
333 - Posibilidad de implantar varios usos cualificados en una misma parcela	111
332 - Consulta sobre el Área de Planeamiento Diferenciado 02.03 que rige las condiciones particulares del Área de Planeamiento Incorporado 02.09 "Manzana Paseo Pontones, Imperial y Alejandro Dumas"	112
331 - Instalación de escaleras exteriores de evacuación para posibilitar la adecuación de edificios existentes a la normativa de seguridad en caso de incendio	112
330 - Alcance material de los efectos de la sentencia del Tribunal Supremo de 25 de julio de 2006, relativa al artículo 8.3.5.3 b) de las Normas Urbanísticas del Plan General	113
329 - 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) ..	113
328 - Adosamiento en Norma Zonal 8.2.a)	114

327 - Régimen de usos compatibles de la zona R.C. Edificación en bloques abiertos del Plan Parcial del Sector UZP 1.03 "Ensanche de Vallecas"	114
326 - Instalación de paneles solares en espacio libre de parcela. Sin localización.....	114
325 - 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	114
324 - Separación a linderos y escalonamiento de patios en Norma Zonal 4, edificación en manzana cerrada. C/ Hermanos del Moral, 79	115
323 - 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	115
322 - 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	115
321 - 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)	116
320 - 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 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.....	116
319 - Normativa reguladora del A. P. E. 09.20 "Manzanares Norte" del Plan General.....	116
318 - Rectificación de alineación oficial, en parcelas reguladas por la Nz 4 (edificación en manzana cerrada) (calle Ofelia Nieto, 36)	117
317 - Implantación de un dispositivo bioclimático asimilable a un patio abierto configurado a modo de invernadero en un edificio de oficinas (calle Comandante Azcárraga, 3).....	117
316 - 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 art. 8.8.15 de las Normas Urbanísticas (calle Alfar, 7)	117
315 - Transformación en vivienda de un local en edificio fuera de ordenación absoluta. (calle Mejorana, 22).....	117
314 - Transformación en vivienda de un local sin uso definido en un ámbito regulado por la Nz. 3.2º (Volumetría específica) (calle Campotejar, 8)	118
313 - 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	118
312 - Implantación de viviendas tuteladas para adultos con autismo mediante la sustitución o ampliación de un edificio existente en una parcela calificada como uso dotacional de equipamiento básico (EB) ubicada en un ámbito regulado por la Nz. 3.1.a (antiguo Colegio Público Pablo Casals calle Pobladora del Valle).....	118
311 - Autorización de la construcción de garajes-aparcamientos subterráneos en parcelas libres de edificación reguladas por la Nz 3. 1º	119
310 - 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).....	119
309 - Obras permitidas en los modelos EO del APE 05.09 "Colonia Ciudad Jardín Alfonso XIII-Municipal"	119
308 - Implantación de distintos usos o clases de uso en un único local. Concepto de actividad	120
307 - Acuerdo reciproco entre propietarios colindantes para la ampliación en planta baja con adosamiento a lindero medianero de edificaciones ubicadas en Área de Planeamiento Específico. 11.10. "Colonia Tercio y Terol"	120
306 - Condiciones de edificabilidad que corresponden a la parcela 21 del Área de Planeamiento Específico 19.05 Colonia Valderribas	120
305 - Nivel de usos que corresponde al ámbito regulado por el grado 3º de la Norma Zonal 8 (Edificación en Vivienda Unifamiliar) situado en la confluencia de la Avenida de Daroca con el Camino Viejo de Vicálvaro (Colonia Militar de Vicálvaro y entorno).....	121
304 - 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"	121
303 - 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	121
302 - Desarrollo de edificio exclusivo de oficinas como uso compatible en una parcela de uso cualificado industrial regulada por la NZ 9.4º b) (Avda. de la Democracia, 9).....	122
301 - Diferenciación entre linderos laterales y testeros, cuando el lindero común entre dos parcelas describe sucesivos quiebros ortogonales (parcela regulada por la NZ 8.4º, en la calle Fernández Cid nº 5).....	122
300 - 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 Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 (API 11.15 Tamames-Aguacate, c/ Duquesa de Tamames c/v Secoya).....	122
299 - 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.....	122
298 - Anulación del art. 8.3.5.3. b) que regula las obras de nueva planta en el grado 1.º de la NZ 3 (volumetría específica). Sentencia del tribunal superior de justicia de Madrid. Sala de lo contencioso-administrativo, sección 1, de 31 de diciembre de 2002, confirmada en casación por sentencia del tribunal supremo de 25 de julio de 2006.....	123
297 - Obras de sustitución, en parcela regulada por el grado 1.º de la NZ 3 (volumetría específica), no consecutivas a la demolición de la anterior edificación, existente al aprobarse definitivamente el plan general de 1997 (c/ Ramón Patuel 17 c/v San Marcelo).....	123
296 - Desarrollo de "zonas comunitarias" en conjuntos residenciales de vivienda unifamiliar mediante la extensión de la aplicación del art. 7.3.4.2 e) de las NN.UU. que regula el desarrollo de dichas "zonas comunitarias" en promociones de vivienda colectiva (c/ Argentona s/n).....	123
295 - Posibilidad de actuación en edificios existentes en la Quinta Vista Alegre (distrito de Carabanchel)	123
294 - Adecuación de la configuración del espacio libre interior, establecida en el Art. 8.1.12 de las NN.UU. a las circunstancias específicas de una parcela regulada por el grado 6º de la NZ 1 (protección del patrimonio histórico) sin incremento de la edificabilidad ni de la ocupación (c/ López de Hoyos 127).....	124
293 - Implantación de la actividad de estación para la inspección técnica de vehículos (ITV) en áreas y sectores de planeamiento con uso característico industrial situados al exterior del anillo definido por la M-30.(ampliación del acuerdo adoptado en la sesión de la CSPG celebrada el 28 de octubre de 2005)	124
292 - Transformación en viviendas de locales situados en la planta baja de edificios residenciales de vivienda colectiva ubicados en el API 12.03 "Norte Polideportivo de Orcasitas" (punto 12º del orden del día de la comisión del 1 de marzo que fue retirado)	124
291 - Instalación de ascensores en fachada de edificios residenciales existentes, ocupando suelo privado, en ámbitos regulados por la NZ 8 (edificación en vivienda unifamiliar) en su grado 4º (c/ Alfonso Rodríguez Santamaría 5) (ampliación del acuerdo adoptado, con relación a los ámbitos regulados por la NZ 3 y la NZ 5, en la sesión de la CSPG celebrada el pasado 1 de marzo de 2006).....	125
290 - Desarrollo adicional de miradores, en edificios de vivienda colectiva, existentes en ámbitos regulados por la NZ 3 (volumetría específica) en su grado 1º (c/ Ángel Luis de la Herran 4-6-8).....	125
289 - Aplicación del art. 6.6.8 (altura en relación con el ancho de la vía pública) en parcelas con alineaciones oficiales a plazas y calles, conjuntamente (c/ Géminis c/v c/ Trópico).....	125
288 - Adecuación de la composición del texto de los puntos 3 y 4 del art. 6.6.8 (altura en relación con el ancho de la vía pública) de las normas urbanísticas (sin localización específica).....	125
287 - La instalación de ascensores en fachada de edificios residenciales existentes ocupando suelo privado en ámbitos regulados por la norma zonal 5 (edificios de bloques abiertos)	126
286 - La instalación de ascensores en fachada de edificios existentes ocupando suelo edificado de zona verde.....	126
285 - Transformación en viviendas de unos locales que forman parte de un edificio destinado a centro comercial regulado por la NZ 3.1.a. (c/ Mirabel s/n c/v a c/ Oliva de Plasencia 1. Centro Comercial San Ignacio).....	127
284 - Transformación en viviendas de una nave situada en patio de manzana regulada por la NZ 4 (c/ Prudencio Álvaro 47)	127
283 - 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).....	127
282 - Modificación de la pendiente de los faldones de cubierta en el APE 04.02. Colonia Fuente del Berro y Fomento-Iturbe.....	127
281 - 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).....	128
280 - Posición de la edificación en una parcela regulada por la NZ 4 donde las características de las edificaciones colindantes hacen inviable su desarrollo dentro del fondo máximo edificable de 12 mts. (parcela de la c/ Pedro Jiménez 17, formada por el patio de manzana y la calle particular de acceso al mismo).....	128
279 - Regulación urbanística de los servicios funerarios en su tipología de crematorio.....	128
278 - Superficie mínima de los locales destinados a la implantación del uso industrial en su clase de servicios empresariales.....	129
277 - Aprobación nuevas normas reguladoras de la comisión de seguimiento.....	129
276 - Remitir a estudio ponencia técnica transformación en viviendas de una nave situada en patio de manzana, regulada por la norma zonal 4 (c/ Prudencio Álvaro 47).....	129
275 - Implantación del uso de equipamiento para el bienestar social en la parcela de equipamiento básico sita en la calle Isla Malaita c/v calle Isla de Tabarca.....	129
274 - Número de plantas en el solar de la c/ Vital Aza, 14, NZ 4 (aplicación por similitud del acuerdo nº 249 adoptado por la comisión de seguimiento en sesión celebrada el 17 de diciembre de 2003)	130
273 - 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).....	130
272 - Posible disposición de la edificabilidad existente para aquellas normas urbanísticas que permiten su conservación (NZ 1 en su grado 5º y NZ 3 en su grado 1º)	130

271 - 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 normas urbanísticas en relación con el artículo 6.3.6 apartado b.).....	130
270 - Proyecto de garaje-aparcamiento en la calle Santa Irene, 5; concepto de planta enteramente subterránea	131
269 - Implantación de la actividad de estación para la inspección técnica de vehículos (ITV) en el régimen de usos del plan general	131
268 - Implantación de apartamentos turísticos en ámbitos de uso cualificado industrial o industrial en coexistencia con terciario de oficinas	131
267 - Interpretación de adosamiento a linderos en colonia el bosque, (área de planeamiento específico APE 16.04	132
266 - Salientes máximos para los elementos de protección solar en fachadas de edificios (c/ Príncipe de Vergara 195).....	132
265 - Construcción de salientes en fachada de edificio proyectado para hotel ubicado en una parcela regulada por el grado 3º de la Norma Zonal 9 (c/ Emilio Vargas 3-5).....	132
264 - 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	132
263 - Regulación de la instalación de cubiertas retractiles sobre piscinas en espacios libres de parcelas.....	133
262 - Alcance de las obras realizadas en la c/ Cedaceros número 6.....	133
261 - Régimen de usos admisible en edificios o locales de titularidad privada, ubicados en parcelas calificadas por el plan general de 1997, como uso dotacional existente de Servicios de la Administración Pública, donde se ejercen actividades no encuadradas en dicho uso dotacional (c/ Evaristo San Miguel, 8).....	133
260 - 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 topografía de tanatorio de titularidad privada. 134	134
259 - Usos admisibles en la planta baja de un edificio incluido en el APE 16.05 "casco de Hortaleza".....	134
258 - Implantación de uso comercial como complementario al autorizable de oficinas en edificio exclusivo, en parcela regulada por la Norma Zonal 8 grado 4º	134
257 - Implantación de un gimnasio en planta primera de edificio exclusivo (edificio comercial) en situación de fuera de ordenación relativa, ubicado en calle Belzunegui, 26, en Norma Zonal 3.1. a).....	134
256 - Implantación de pantallas acústicas	134
255 - Usos de posible implantación en locales de planta baja en obra de nueva edificación con fachada a calle Mesena, en Norma Zonal 7 grado 1º	135
254 - Número de plantas admisibles en la calle Puerto Porzuna, 21, en función de la alineación oficial de la parcela.....	135
253 - 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).....	135
252 - Normativa aplicable a la parcela ocupada por el antiguo cine Bristol del PERI 14.03	136
251 - Implantación de usos terciarios en el ámbito del APE 09.21 "Fuente del Rey"	136
250 - Criterios aplicables a las posibles alteraciones de las determinaciones de planeamiento. Adecuación al nuevo marco legal... 137	137
249 - Solicitudes de licencia para edificios destinados a "loft" en ámbitos regulados por la norma zonal 9, grado 4º, nivel A.....	137
248 - Interpretación del artículo 8.4.10 de las normas urbanísticas: número de plantas admisibles (c/ Elisa nº 10).....	137
247 - Ocupación bajo rasante en la norma zonal 8 para usos alternativos (parcela ocupada por el centro comercial "sexta avenida")	137
246 - Transformación de locales de planta baja a viviendas en edificios de vivienda colectiva.....	138
245 - Admisibilidad de elemento constructivo no contemplado explícitamente en las normas urbanísticas	138
244 - Obras admisibles en los ámbitos de las áreas de planeamiento específico de colonias históricas en caso de demolición no autorizada (c/ Maestro Chapi nº 24/APE 05-22 "Colonia Albéniz").....	138
243 - Instalación de cubierta retráctil sobre piscina existente en el Club de Campo Cilla de Madrid y construcción de un pabellón de vestuarios anexo (APE 9.20 "manzanares norte").....	139
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)	139
241 - Aplicación vinculante del APR 17.03 "Estaciones de Villaverde" a las parcelas exteriores a dicho APR calificadas de norma zonal 4.....	139
240 - Modificación de usos complementarios en la estación de servicio situada en c/ Arturo Soria, 29	139
239 - Modificación del uso en locales destinados a cochera-taller, en el API 13.04 "Palomeras Bajas" (c/ Río san Lorenzo nº 12) ..	140
238 - Implantación de una academia de idiomas en un edificio situado en la calle Rafael Calvo, número 8	140
237 - Aplicación del artículo 6.6.15, apartado 8, en los estudios de detalle para la construcción de áticos	140
236 - Implantación de un uso deportivo en una parcela de equipamiento incluida en el API 14.06 "Ensanche Este Pavones", del distrito de Moratalaz	141

235 - Interpretación del artículo 6.7.17 (acceso a patios) de las normas urbanísticas.....	141
234 - Idoneidad de la aplicación del capítulo 8.11 "condiciones particulares de la remodelación" a la finca sita en la calle Gavia Seca, nº 10	141
233 - Interpretación del artículo 4.3.23 de las NN.UU: solar en calle Serrano, 27	142
232 - Cálculo 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	142
231 - Espadaña-campanario de la parroquia Nuestra Señora de la Palabra en c/ Valdebernardo	142
230 - Interpretación del artículo 6.3.13.4 de las NN.UU.: adosamiento	143
229 - Acceso al garaje-aparcamiento del edificio proyectado en la calle Juan Zofio nº 52	143
228 - Obras de carácter provisional permitidas en los APES	143
227 - Encuadramiento de la actividad del instituto superior de estudios de seguridad de la comunidad de Madrid. Carretera de Colmenar Viejo Km. 13,800	143
226 - Tipo de cubierta admisible por encima de las plantas ático	143
225 - Pérgolas y petos de azoteas de ático. Construcciones e instalaciones en patios de parcela de edificios existentes.....	144
224 - Posibilidad de implantar el uso residencial en parcelas menores de 100 m2 en el API 13.07 "Puente de Vallecas Norte" y API 13.08 "Puente de Vallecas Sur"	144
223 - Posibilidad de admitir el desarrollo de "torreones" en los ámbitos de API y APR cuya regulación hace referencia a la norma zonal 4 del plan general de 1985	145
222 - Interpretación del artículo 8.3.10 de las NN.UU: equipamientos ubicados en norma zonal 3.2	145
221 - Art. 4.3.13 de las Normas Urbanísticas: remodelación de plantas bajas en edificios sometidos a nivel de protección 2 y 3 c/ Serrano nº 27	145
220 - Interpretación de los artículos 6.6.8, 8.4.10 y 6.2.5 de las NN.UU.: cálculo de la altura máxima edificable en la parcela c/ Pastor Muriel, c/v a c/ Faustino Osorio y Pablo Sarasate.....	146
219 - Aplicación de los artículos 1.1.5 y 6.10.3 de las Normas Urbanísticas: posibilidad de reducir la altura máxima de cornisa por motivos estéticos en el solar situado en la Plaza de Tarifa nº 1.....	146
218 - Interpretación del artículo 6.9.6. de las Normas Urbanísticas: ancho mínimo de pasillos distribuidores en el proyecto de 36 viviendas y garajes Ciudad Pegaso y de la EMV	146
217 - Interpretación del artículo 6.6.11 de las NN.UU.: construcción de torres, espadañas y/o campanarios	146
216 - Ratificación de los informes emitidos por la dirección de servicios del Plan General sobre la posibilidad de implantación de un tanatorio en la Sacramental de Santa María.....	147
215 - Interpretación del régimen de cesiones previsto en el artículo 8.9.17.1.c) de las normas urbanísticas: c/ Sebastián Elcano 26-28 30-32	147
214 - Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo en suelo urbano común	148
213 - Interpretación del artículo 7.2.8.2.b).i) de las Normas Urbanísticas: límite máximo de superficie destinable al conjunto de usos complementarios en un edificio existente	148
212 - Implantación de elementos estructurales sin cerramiento o fachada: aplicación al edificio de nueva planta proyectado en la c/ Mateo Inurria nº 35	148
211 - Interpretación del artículo 6.6.15 de las normas urbanísticas en lo referente al "reforzamiento y mejora del acristalamiento en los pisos áticos"	148
210 - Sustitución de la actividad textil por la de servicios empresariales mediante obras de restructuración parcial en un edificio de uso exclusivo industrial ubicado en un ámbito regulado por la norma zonal 4	149
209 - Interpretación del artículo 8.0.2 de las Normas Urbanísticas: sustitución de actividades existentes por actividades comprendidas entre los usos autorizable	149
208 - Naturaleza del uso en que se puede encuadrar la actividad de "estudios de radiodifusión"	150
207 - Parcelación en el solar de la calle Belén número 3 en el ámbito del APE 05.09 "Ciudad Jardín-Alfonso XIII"	150
206 - Interpretación sobre la aplicabilidad del acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Plan General correspondiente al tema nº 100 al APE 12.04 "Colonia San Fermín"	150
205 - Recomendación del defensor del pueblo sobre la posibilidad de modificar el artículo 6.10.6 apartados 2 y 3 de las normas urbanísticas: cerramientos de terraza	150
204 - Plantas bajo cubierta destinadas a uso residencial: licencia para 9 viviendas unifamiliares en C/Anita Vindel s/n	151
203 - Construcción de plantas bajo rasante en edificios destinados a usos alternativos en norma zonal 8	151
202 - Sobre la condición de solar de la parcela situada en C/Comuneros de Castilla nº 13 adyacente a la Sacramental de Santamaría	151
201 - Computo de edificabilidad de la superficie bajo rasante destinada al acceso de vehículos de transporte y de recogida de basuras	152

200 - Interpretación del artículo 8.0.3 de las normas urbanísticas, sobre los estudios de detalle, a la vista de la ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la comunidad de Madrid.....	152
199 - 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).....	152
198 - Interpretación del artículo 7.5.35 de las normas urbanísticas: cómputo de la dotación de plazas de aparcamiento en los centros parroquiales	153
197 - Aclaración del acuerdo adoptado con fecha 1 de junio de 2000 relativo a la condición de separación a linderos	153
196 - Implantación de un crematorio en la calle Valdegovia números 8 y 10	154
195 - Interpretación del Artículo 6.6.19.d) de las Normas Urbanísticas: cómputo de miradores en fachadas	154
194 - Posibilidad de permitir cuerpos volados cerrados en ámbitos regulados por la Norma Zonal 1 Grado 6º	154
193 - Alcance y precisión de las determinaciones del Plan General en la Unidad UE 4 "Aguacate-Duquesa de Tamames del APE 11.08 "Casco de Carabanchel Alto"	155
192 - Posibilidad de implantación de un Centro Especial de Empleo en la parcela E.4. del API 14-03 "Ensanche Este-El Vandel" calificada de equipamiento básico (EB) situada en la Avda. del Doctor García Tapia nº 214 C/V a la C/ Mérida.....	155
191 - Apertura de huecos de iluminación y ventilación al lindero testero de la parcela sita en la calle Clara de Campoamor número 37	155
190 - Convenio de colaboración entre el Instituto de la Vivienda de Madrid y la Gerencia Municipal de Urbanismo para la promoción y construcción de un equipamiento con alojamiento en la parcela dotacional EB1 API 11.01 "Camino Alto de San Isidro"	155
189 - Posibilidad de implantar una Escuela de Hostelería (Escuela Superior de Hostelería de Madrid) en la parcela situada en la calle Serrano nº 208	156
188 - Posibles usos en construcciones en patio de manzana en la finca de la calle Bretón de los Herreros nº 44	156
187 - Altura de coronación y separación a linderos de cerramientos acristalados de pistas deportivas de Pádel.....	157
186 - Interpretación sobre el cómputo de edificabilidad de los aseos y vestuarios de piscinas.....	157
185 - Interpretación del Artículo 6.5.3 de las NN.UU.: Cómputo de edificabilidad de locales destinados a alojar instalaciones al servicio del edificio en edificios de uso exclusivo no residencial	157
184 - Adecuación de la actividad de venta al por menor de libros discos (CD) y juguetes educativos así como la de academia de idiomas al uso dotacional de equipamiento cultural proyectado en unos locales de la planta primera del "Centro Cívico Comercial Madrid Sur" edificado en las parcelas agrupadas G3 G4 G5 y G6 del API 13.10 "Palomeras Bajas-Madrid Sur"	158
183 - Interpretación del Artículo 7.6.1.2 d) de las Normas Urbanísticas 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	158
182 - Implantación del uso de garaje aparcamiento privado enteramente subterráneo en edificio exclusivo en Norma Zonal 3 grado 1º	159
181 - Salientes o vuelos en patios de parcela cerrados	159
180 - 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	159
179 - Posición del ático en relación con la fachada recayente al espacio libre ubicado al fondo de una parcela calificada con el Grado 6º de la Norma Zonal 1 (Protección del Patrimonio Histórico)	160
178 - Interpretación de los Artículos 6.3.8.3 y 6.10.20 de las Normas Urbanísticas: características de las instalaciones que pueden realizarse en los espacios libres privados; parcela sita en calle Guadalajara, número 36-b.....	160
177 - Interpretación de los Artículos 7.3.4.d) y 6.6.11.1 de las Normas Urbanísticas: trasteros situados bajo "cubierta plana", por encima de la altura de coronación del edificio	160
176 - Interpretación de los Artículos 8.8.6.4 y 8.8.12 de las Normas Urbanísticas: adosamiento a linderos en la Norma Zonal 8, Grados 3º, 4º y 5º	161
175 - Necesidad de licencia de parcelación, por existir discrepancias entre los datos urbanísticos y los datos registrales de la parcela sita en la calle Anita Vindel, número 42	161
174 - Interpretación de la ficha de condiciones vinculantes del APR 06.07 "Santiago Cordero" en lo relativo a las condiciones de desarrollo del mismo	161
173 - Interpretación del artículo 6 de las Normas del APE 4.02 "Colonia Fuente del berro y Fomento Iturbe" sobre cuerpos secundarios de edificación: reforma de vivienda unifamiliar en la calle Marqués de Vallejo, número 20 (expediente. GMU num. 711/1999/03060)	162
172 - Accesos peatonales a edificios a través de zonas verdes públicas (expediente: 716/2000/000172).....	162
171 - Interpretación de la Disposición Transitoria Tercera del Plan General	162
170 - Normativa Urbanística de aplicación a la parcela calificada de Equipamiento Privado, sita en la calle Castrillo de Azca c/v Avda. de Santa Eugenia, regulada por la Norma Zonal 3 Grado 2 °	163
169 - 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	163

168 - Interpretación del Artículo 3.2.7.8 de las Normas Urbanísticas: determinaciones del Plan General para la consolidación de la parcela número 14 del Estudio de Detalle 15.02, API 14.02 "Camino de Vinateros - Arroyo de la Media Legua" (expediente: 716/2000/000134).....	163
167 - Problema de alineación oficial y construcción en la calle Marqués de Viana, número 38	164
166 - Interpretación del artículo 6.5.3 de las Normas Urbanísticas: construcción desmontable translúcida en Norma Zonal 3	164
165 - Implantación del uso de oficinas en el APE 08.05 "Cardenal Herrera Oria"	165
164 - Interpretación del Artículo 2.3.3 de las NN.UU.: régimen de fuera de ordenación aplicable a edificios incluidos en Áreas de Planeamiento Remitido (APR)	165
163 - Régimen urbanístico de aplicación para la construcción de un Centro de Salud en la parcela sita en la calle Aquitania, número 22, calificada como Equipamiento Básico, dentro del Ámbito del API 20.17 "Ensanche este de San Blas" (expediente Gerencia Municipal Urbanismo num. 714/2000/00463)	166
162 - Iniciación del proceso expropiatorio para las dotaciones que siendo aún de titularidad privada figuran como obtenidas en el Plan General.....	166
161 - Iniciación del procedimiento expropiatorio para las dotaciones que se prevé obtener en Áreas de Planeamiento Incorporado (API) mediante la repartición económica del PGOUM 1985	166
160 - Número máximo de plantas permitidas para edificación de nueva planta en una parcela situada en el paseo Federico García Lorca, números 26, 28 y 30	167
159 - Exigencia de dotación de aparcamiento en edificios existentes: aplicación al caso particular de la actividad de bar ubicada en calle Julián Romea, número 4	167
158 - Régimen urbanístico de aplicación para la construcción de un edificio de nueva planta en la parcela situada en calle Roberto Domingo, número 1, ubicada en Norma Zonal 5, Grado 3º	167
157 - Régimen Urbanístico de aplicación al edificio situado en la calle Navahonda, número 16, dentro del API 11.12 "Mercedes Arteaga-Jacinto Verdaguer".....	168
156 - Interpretación del artículo 6.6.15 de las Normas Urbanísticas: 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 1º, 2º, 3º, 4º y 6º.....	168
155 - Interpretación del Artículo 7.1.2.3: superficie máxima destinable a usos compatibles o autorizables	169
154 - Modificaciones del Plan General en Áreas de Planeamiento Incorporado (API): complementación del acuerdo correspondiente al tema número 143 de la CSPG, de fecha 16.03.2000.....	169
153 - Interpretación sobre la aplicación del artículo 8.1.32 de las Normas Urbanísticas: usos autorizables	169
152 - Posibilidad de implantar un uso de servicio terciario genérico en lugar del uso comercial establecido en el estudio de detalle que desarrolló el "Centro Integrado de Barajas", en el ámbito del Área de Planeamiento Incorporado 21.13	170
151 - Criterios aplicables a los planeamientos de desarrollo de las Áreas de Planeamiento Remitido (APR) y Áreas de Planeamiento Específico (APE)	170
150 - Condición de separación a linderos en Norma Zonal 1	171
149 - Interpretación del Artículo 8.9.17 de las Normas Urbanísticas: superficie máxima de los usos asociados y del conjunto de usos compatibles excluidos los usos alternativos, en Norma Zonal 9.....	171
148 - Transformación de uso terciario a residencial en un local integrado en un edificio exclusivo ubicado en el centro histórico: calle Fuencarral, número 45	171
147 - Interpretación de las determinaciones del Plan General 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	172
146 - Condiciones de ordenación del área de planeamiento remitido APR 19.01 "La Marsala"	172
145 - Obligatoriedad de incluir estudios de impacto ambiental en los planes de desarrollo del Plan General cuando asigne usos industriales.....	173
144 - Contradicción entre la altura de pisos y la altura de las edificaciones en el APD 5.17 "Príncipe de Vergara-Francisco Silvela". Aplicación a un edificio de nueva planta para uso exclusivo terciario de oficinas, en la calle Francisco Silvela, número 106, dentro de la Norma Zonal 3 grado 2º.....	173
143 - Modificaciones del Plan General en Áreas de Planeamiento incorporado	173
142 - Interpretación del artículo 8.9.17.4 de las Normas Urbanísticas: coexistencia en una parcela regulada por la Norma Zonal 9.4º, de uso alternativo (terciario clase hospedaje) con el uso cualificado (industrial), implantados todos ellos en edificaciones de uso exclusivo.....	174
141 - Discrepancia entre la licencia solicitada de "intensificación de uso" del cine mirasol y el Plan Especial para la conservación del uso de cines y teatros, aprobado el 23 de diciembre de 1998	174
140 - Aplicación del artículo 8.4.8.3 de las Normas Urbanísticas a la parcela con frente a la calle Porfirio, nº 10, y a la calle Nenúfar, nº 37	175
139 - Interpretación del artículo 6.6.19.1d) de las Normas Urbanísticas: longitud total de miradores respecto a fachada, en edificio situado en calle Alfonso VIII, números 16 y 18	175

138 - Viabilidad urbanística de una escuela municipal de circo.....	175
137 - Interpretación del artículo 8.0.3 de las Normas Urbanísticas sobre construcción de áticos.....	176
136 - Recuperación de fachadas en el ámbito del APE 00.01 centro histórico.....	176
135 - Apertura de expediente de subsanación de error material en el plano P-05 de calificación y regulación de usos del APE 05.25: calificación de la finca sita en la calle San Telmo, nº 61.....	176
134 - Implantación de dos "Residencias de menores en situación de desamparo familiar o social", dependientes de la Comunidad de Madrid, en las parcelas siguientes: 1ª parcela sita en la calle General Romero Basart, c/v a la calle Garapalo. 21) parcela sita en avenida Felicidad y calle de la Dulzura, en API 17.05 "El Espinillo".....	176
133 - Interpretación sobre el alcance de las actividades económicas que pueden estar comprendidas en la clase de uso industrial denominado servicios empresariales	177
132 - Parcelas destinadas a gasolinera en el P.K. 12,600 de la ctra. N-II: contradicción en la documentación del APE 20.10 "Colonia Fin de semana y Llorente"	177
131 - Posibilidad de admitir una central de telefonía móvil como uso industrial dentro de la norma zonal 9 grado 1º: edificio sito en calle Palos de la Frontera, nº 12	177
130 - Aplicación de los Artículos 4.3.8.2 y 8.1.32 de las Normas Urbanísticas, en coordinación con la disposición transitoria tercera de las mismas, en relación a la finca sita en la calle Montera, números 25 y 27	177
129 - Interpretación del artículo 6.10.20, apartados 1 y 2: aplicación a una parcela regulada por norma zonal 9.5º en la que se propone la implantación de un uso autorizable terciario comercial en la categoría de mediano comercio	178
128 - Posibilidad de implantación de un centro especial de empleo, dependiente de la Fundación Juan XXIII, en la parcela 16.1 del APE 19.10 "Valderribas", calificada de equipamiento básico (EB)	178
127 - Alcance y precisión en las determinaciones del Plan General en el Área de Planeamiento remitido APR. 09.09 "Talleres Talgo"	178
126 - Implantación del circo estable en las parcelas sitas en la Ronda de Atocha, nº 35, y en la calle Sebastián Elcano, número 25	179
125 - Altura en relación con el ancho de vía pública cuando la parcela tiene fachadas a plazas, calle Saturno, números 78 y 80	179
124 - Régimen de usos aplicable a la parcela sita en calle Apolonio Morales c/v a Bendición de Campos	179
123 - Calificación urbanística de la parcela sita en Paseo del Marqués de Zafra, número 50. Discrepancia entre los planos de catálogo de elementos protegidos y el plano de ordenación	180
122 - Implantación en planta 21 de una oficina en el "Edificio Martes", calle Lenguas, nº 16.....	180
121 - Instalación de ascensores adosados a las fachadas de los edificios ocupando suelo de titularidad municipal	180
120 - Necesidad de que el ascensor sirva a las plantas bajo rasante destinadas a garaje-aparcamiento.....	181
119 - Carácter de las determinaciones urbanísticas sobre usos contempladas en los API 10.10 y API 10.11	181
118 - Posibilidad de eximir del pago de la constante k, de asunción de cargas, a las residencias de los jefes de las misiones diplomáticas	181
117 - Consulta urbanística sobre la parcela I-1 de Mercamadrid	182
116 - Discrepancia en el señalamiento de una finca con uso residencial colectivo y su régimen de usos compatibles en el APE 05.15 "Colonia las Magnolias"	182
115 - Alcance y precisión en las determinaciones del Plan General en el APE 02.13 "Calle Cobre y Parque Tierno Galván	183
114 - Régimen de compatibilidad de usos en parcelas sitas en ámbitos de planeamiento en suelo urbano con frente a ejes terciarios: aplicación a la finca sita en c/ Sierra de Javalambre, números. 2, 7, 4	183
113 - Interpretación sobre la preceptividad de la redacción previa de un Plan Especial Específico para la autorización de implantación de garaje-aparcamiento en Avda. Manoteras, s/n, Urbanización Virgen del Cortijo	183
112 - Interpretación del Art. 8.3.7 de las NN.UU.: Condiciones de ampliación de edificios exclusivos destinados a usos dotacionales ubicados en Norma Zonal 3.....	184
111 - Posible ampliación de la sede del Instituto Nacional de Estadística, en Paseo de la Castellana, nº. 183	184
110 - 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	185
109 - Régimen de compatibilidad de usos aplicable a edificios residenciales existentes en el ámbito de la norma zonal 9.1	185
108 - Posibilidad de implantación de un centro especial de empleo en el API 19.01 "Valdebernardo": Parcela UA 7 del Plan Parcial PP1 del Pau 4 "Valdebernardo" por la Fundación Juan XXIII declarada de utilidad pública.....	186
107 - Implantación de una instalación de suministro de gasóleo A para consumo propio de cooperativa de taxistas.....	186
106 - Liberalización del número de viviendas en las áreas de planeamiento incorporado (API) y áreas de suelo urbanizable incorporado (UZI)	186
105 - Alcance y precisión en las determinaciones del Plan General en suelo urbano común relativas al establecimiento de alienaciones oficiales	186

104 - Modificación puntual del artículo 7.6.1.2.c)ii) de las Normas Urbanísticas: Posibilidad de autorizar la actividad de esteticista e implantar hasta dos cabinas individuales de estética, como despacho profesional doméstico.....	187
103 - Interpretación del artículo 7.11.5.1 de las Normas Urbanísticas: Posibilidad de ampliación del Palacio de Congresos y Exposiciones, sito en el Paseo de la Castellana, número 99	187
102 - Interpretación del artículo 8.3.5.3.a.ii) de las Normas Urbanísticas. Sustitución de edificios industriales por edificaciones destinadas a uso residencial dotacional de servicios colectivos. (Parcela ubicada en la manzana comprendida entre las calles Mauricio Legendre, Daniel Vázquez Díaz, Manuel Caldeiro y Paseo de la Castellana).....	188
101 - Interpretación del artículo 7.9.1 de las Normas Urbanísticas: Inclusión de los gimnasios de titularidad privada en el uso dotación deportivo	188
100 - Interpretación del artículo 17 de la normativa de los diversos APEs de colonias históricas, sobre el alcance de la necesidad de obtener permiso de otro propietario para la realización de obras de modificación controlada	188
099 - Interpretación del artículo 7.3.4.1 de las Normas Urbanísticas: Programa mínimo de vivienda	189
098 - Aplicación del artículo 4.3.20.2.6) de las Normas Urbanísticas para el caso de edificios retranqueados respecto a la alineación natural definida en dicho artículo	189
097 - Área de Planeamiento Remitido con norma zonal como condición vinculante.....	189
096 - Utilización de la cubierta de una edificación enteramente subterránea para garaje aparcamiento en superficie	190
095 - Interpretación de los artículos 6.8.13 y 7.3.4.2d) de las Normas Urbanísticas: Accesibilidad y condiciones de trasteros	190
094 - Interpretación de la normativa urbanística de aplicación al Área de Planeamiento Incorporado 17.07 "Camino de Getafe" (Antiguo Estudio de Detalle del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1985)	191
093 - Actividades dedicadas al reparto a domicilio: aparcamiento de motocicletas en la vía pública	191
092 - Régimen urbanístico de aplicación a la parcela sita en calle José Rodríguez Pinilla, número 4	191
091 - Interpretación del Artículo 3.5.9.3 de las Normas Urbanísticas: 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	191
090 - Consulta sobre implantación de Tanatorio en el Punto Kilométrico 12,100 margen derecha, de la Carretera de La Coruña... 191	191
089 - Aclaración del acuerdo relativo a interpretación de usos admisibles en el Estadio Vicente Calderón	192
088 - Suelos capaces de admitir la implantación de un centro de protección animal.....	193
087 - Régimen aplicable a las situaciones resultantes de infracciones urbanísticas prescritas	193
086 - Catálogo de edificios y normas de protección en los edificios protegidos del Área de Planeamiento Incorporado 21.10 Casco de Barajas.....	194
085 - Modificación controlada del modelo b de las Áreas de Planeamiento Específicos 04.03 y 05.18, Colonias Madrid Moderno - Iturbe III e Iturbe IV - El Viso	194
084 - 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 Normas Urbanísticas	194
083 - Interpretación del art. 8.9.17.1c) de las Normas Urbanísticas, 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	195
082 - Interpretación del artículo 7.2.8.1 de las Normas Urbanísticas en lo relativo a condiciones de los usos compatibles y autorizables	196
081 - Régimen de usos de la parcela sita en la calle Virgen del Puig números 3, 5 y 7	196
080 - Situación Urbanística de la parcela situada en la Avenida de Santa Eugenia, número 58.....	196
079 - Interpretación del Artículo 8.1.10 de las Normas Urbanísticas sobre cálculo de la edificabilidad de la Norma Zonal 1 Grado 6º	197
078 - Interpretación de usos admisibles en el Estadio Vicente Calderón.....	197
077 - Interpretación del artículo 6.8.13 (Dotación de Servicios de Aparatos Elevadores) y del artículo 7.3.7 apartado 4	197
076 - Clarificación de las condiciones de planeamiento del Área de Planeamiento Incorporado 21.06 Campo de las Naciones	198
075 - Usos a establecer en la parcela dotacional deportiva situada en el Paseo Imperial, en el ámbito del API 02-14 Pasillo Verde Ferroviario.....	198
074 - Interpretación de la determinación complementaria primera de las fichas de API 10.10 y del API 10.11, relativa al uso comercial como alternativo.....	199
073 - 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 Normas Urbanísticas	199
072 - Superficie máxima de los trasteros: Interpretación del artículo 7.3.4-2d) de las Normas Urbanísticas.....	199
071 - Interpretación de los artículos 7.6.1 y 7.10.1 de las Normas Urbanísticas. Usos - Actividades Sanitarias	199
070 - Interpretación de los artículos 8.1.15.1) y 8.1.18 de las Normas Urbanísticas.....	199

069 - Posibles modificaciones en los planos de análisis de la edificación	200
068 - Convenio Alameda, junio 1998: transformación directa a uso residencial de la parcela sita en el Paseo de la Alameda número 50	200
067 - Garaje-aparcamiento y servicios en el conjunto de la antigua fábrica Bressel, sita en la calle Fernán Núñez, 19	200
066 - Computabilidad de la edificabilidad de aparcamientos en el Área de Planeamiento Incorporado (API) 14.02.....	201
065 - Régimen de obras en los edificios de catalogación singular.....	201
064 - Edificabilidad de la parcela c/ Fortuny, 32, Estudio de Detalle	201
063 - Construcción de centro de día y residencia por la Asociación CEPRI sobre la parcela nº 97 del Plan Parcial II-4 Las Rosas, en el distrito de San Blas.....	201
062 - Dotación de servicio de aparatos elevadores. Artículo 6.8.13 apartado 1º y 5º de las Normas Urbanísticas	201
061 - Implantación de actividades de minicines en parcela de equipamiento básico, dentro del Área de Planeamiento Incorporado (API) 21.12.....	202
060 - Solicitud de licencia de instalación para venta menor de frutos secos y alimentación en estación de metro de Aluche	202
059 - Pendiente de las rampas de los accesos comunes a las viviendas	202
058 - Construcción de las casetas de portería en los espacios libres de las parcelas dentro de la Norma Zonal 3.....	203
057 - Obras de ampliación para trasteros en la Norma Zonal 3, grado 2º	203
056 - Construcción de zonas comunitarias en Norma Zonal 3, mediante el cierre de plantas bajas porticadas	203
055 - Ubicación de actividades de carácter residencial en tipología de viviendas de integración social (VIS) en parcelas calificadas de Equipamiento Singular.....	203
054 - Parcela 8 de la Unidad de Actuación (U.A.) V-8 del Área de Planeamiento Incorporado (API) 09.14 "Valdemarín Oeste": discrepancias entre resolución de alegaciones formuladas en el periodo de información pública del Plan General y documentación gráfica del mismo.....	204
053 - Discrepancias existentes entre el cumplimiento de la separación entre edificios y la posición en la ficha del Área de Planeamiento Incorporado (API) 15.05 para torre de 12 Plantas	204
052 - Cambio de uso de plazas de garaje de libre disposición de la dotación de aparcamiento.....	204
051 - Definición de aforo a los efectos de aplicación de la normativa del Plan General.....	205
050 - Regulación de edificios catalogados en el Área de Planeamiento Incorporado (API) 13.07 Puente de Vallecas norte pero no incluidos en el catálogo general de edificios protegidos	205
049 - Usos compatibles en las parcelas D-1 y D-2 del API 15.17 "Puente de Ventas", antes PERI 16.2	206
048 - Implantación de garaje-aparcamiento subterráneo en dos parcelas situadas en calle Monforte de Lemos, números 77 y 79. 206	206
047 - Régimen de usos para la nueva implantación o modificación de actividades en la manzana de la c/ José Ortega y Gasset, 55 y Conde de Peñalver, 51, en la edificación actualmente destinada a actividades comerciales.....	206
046 - Solicitud de licencia de auto-escuela en estación de cercanías de Cantoblanco	207
045 - Condiciones de parcelación: arts. 8.8.5.1c) y 8.8.5.2c) de las Normas Urbanísticas.....	207
044 - Error en la ficha del API 21.06 al no reflejar como planeamiento existente la modificación puntual del PGOUUM de 1985 en el ámbito del PAU.1, aprobada definitivamente el 23 de julio de 1992	208
043 - Aclaración respecto al nivel de aplicación en la Norma Zonal 9.4º en los ámbitos del Plan General que no lo especifican expresamente en el plano de ordenación	208
042 - Omisión de trama en el plano de calificación y usos del Área de Planeamiento Específico (APE) 20.06 Colonia Las Margaritas calle Egea números 1 y 3	208
041 - Errata en la edición municipal de las Normas Urbanísticas al incluir el uso de hospedaje como alternativo en la Norma Zonal 1, art. 8.1.30.1c).....	209
040 - Discrepancias en el señalamiento de una finca como dotación en diferente nivel de implantación territorial: Finca en el interior de la manzana formada por las calles Serrano, Eresma, Tambre y Guadiana. El Plano de Ordenación en su Hoja 0-60/4 señala la citada finca con Calificación de Dotación en su clase Deportivo Básico, mientras que en el Área de Planeamiento Específico (APE) 05.19 de la Colonia El Viso, la misma finca figura como Dotación Privada, Equipamiento Deportivo	209
039 - 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	209
038 - Elevación de altura de la torre de la iglesia en el complejo parroquial Nuestra Señora de la Cabeza, c/ Camarena, 57	209
037 - Cambio de uso en edificio fuera de ordenación relativa.....	210
036 - Parcela 8 de la UA V-8 del Área de Planeamiento Incorporado (API) 09.14 Valdemarín Oeste: discrepancias entre resolución de las alegaciones formuladas en el periodo de información pública del Plan General y documentación gráfica del mismo.....	210
035 - Condiciones para la ejecución simultánea de obras de urbanización	210
034 - Ocupación total del solar con planta bajo rasante. (Artículos 6.3.8 y 6.4.3).....	210

033 - A la vista de lo dispuesto en los artículos 6.6.11 y 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del Plan general, sobre implantación de áticos y torreones se plantea la consulta sobre su compatibilidad en un mismo edificio, cuando ambos sean admitidos por la Norma Zonal u Ordenanza particular que fuera de aplicación. Construcción de ascensores en patios de parcela de edificios existentes....	211
032 - Superficie de plazas de aparcamiento a los efectos de valoración obligatoria y mínima en las posibles enajenaciones de parcelas municipales	211
031 - Regulación de equipamientos educativos en APIs UZIs y Norma Zonal 3 grado 2º	211
030 - Regulación de equipamientos en la Norma Zonal 3 grado 2º	211
029 - Consulta relativa al UZI 0.03 Glorieta Eisenhower referente a la determinación de las dotaciones exigibles en la modificación del Plan Parcial II-3 del P.G.O.U.M. de 1985 para adaptarlo al de 1997	211
028 - Régimen de usos en el Área de Planeamiento Incorporado (API) 08.07 Polígono Industrial Carretera de Burgos	212
027 - Acceso rodado a través de espacios libres.....	212
026 - 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	212
025 - Obras de ampliación para legalizar trasteros construidos en edificio de uso exclusivo terciario, clase hospedaje	213
024 - Obras de ampliación para trasteros en Norma Zonal 3.....	213
023 - Consulta sobre aprovechamiento para uso residencial en planta "bajo cubierta"	213
022 - Consulta en relación con la implantación de comercio en planta baja en edificio situado en la Carretera de Carabanchel a Toledo p.k. 2 (hoy c/ Antonia Rodríguez Sacristán).....	213
021 - Calle Arturo Soria: paso de vehículos a garajes	214
020 - Avenida de la Albufera número 153: aclaración sobre 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	214
019 - Parcelación en Norma Zonal 3 grado 1º; documento complementario del ya examinado en la sesión de la Comisión de Seguimiento del 11.12.97	215
018 - Tratamiento de las edificaciones y actividades preexistentes en la Colonia Fin de Semana Área de Planeamiento Específico (APE) 20.10.....	215
017 - Se propone en el punto 9.2 del Orden del Día de la Comisión la corrección del Plano de Ordenación del Plan General aprobado definitivamente para rehabilitar la calle Rafaela Pascual, al haber sido omitida por error	215
016 - Posibilidad de admitir en la Norma Zonal 1 nivel A como uso autorizable en planta primera la clase "otros servicios terciarios"	216
015 - Aparente contradicción entre los arts. 7.1.4-4 y 7.2.8-2b.ii de las N.N.U.U. del Plan General al regular los accesos de locales con usos complementarios.....	216
014 - Construcción de ascensores en patios de parcela de edificios existentes	217
013 - Proyecto de instrucción para la tramitación de planes especiales indicados en el art. 5.2.7.1 de las N.N.U.U. y su relación con las correspondientes licencias urbanísticas	217
012 - Usos complementarios en Área de Planeamiento Incorporado (API) 18.12: aplicación de las condiciones de uso de la norma Zonal 9 grado 4, superficie base para el cálculo del porcentaje a destinar a usos complementarios	217
011 - Instrucciones de aplicación del art. 3.2.7 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación urbana de Madrid de fecha 24 de septiembre de 1997	218
010 - Discordancia en el texto del artículo 8.4.8 apartado 3 de las Normas Urbanísticas al aparecer el número 14 en la fórmula abreviada entre paréntesis, mientras que en la redacción extensa aparece tanto en letra como en cifra el número diecisiete (17)..	218
009 - Discordancia entre la documentación escrita del Plan General y la gráfica contenida en el Plano de Ordenación Hoja O-74/5. Calle Luis Mitjans.....	218
008 - Dotaciones de ascensores en edificios de viviendas	218
007 - Cesiones de aprovechamiento en las unidades de ejecución que se delimiten en el suelo urbano consolidado del Plan General	219
006 - Petición de licencia para actividad de Auto-Escuela en un local situado en la planta primera de la Estación de Cercanías de Cantoblanco, en la zona de servicios ferroviarios, como uso ASOCIADO al Dotacional para el transporte (clase de transporte ferroviario).....	220
005 - Interpretación de apdo. 8, del art. 3.2.7 de las NN.UU, relacionado con el tema de anexos de APIs y UZIs.....	220
004 - Necesidad, o no, de delimitar las unidades de ejecución que se definen o constituyen los ámbitos de ordenación en suelo urbano	220
003 - Las Normas Urbanísticas del Plan General, en el capítulo 8.3 Condiciones Particulares de la Zona 3', no explicitan condiciones de parcelación para ámbitos calificados con la Norma Zonal 3.2º, por lo que se propone, en base al criterio establecido en la Memoria del Plan (5.3 párrafo 2º), aplicar las condiciones de parcelación reguladas en los planeamientos de origen, si bien sólo para los casos de obra de nueva planta, esto es sobre parcela vacante, en función de que el art. 8.3.10 c) establece un trato diferencial entre parcelas	

vacantes y parcelas ocupadas. Asimismo, se propone aplicar a las parcelas calificadas como Dotacional de Servicios Colectivos las condiciones de parcelación previstas para el grado 1º	220
002 - Implantación de Centro para Discapacitados con características de vivienda de Integración Social (VIS) en parcela calificada de equipamiento alternativo en planeamiento anterior y en el actual de equipamiento básico dentro del API 08.01	221
001 - Condiciones mínimas que deben reunir las piezas de una vivienda	221

PLAN ESPECIAL DE REGULACIÓN DEL USO DE SERVICIOS TERCIARIOS EN LA CLASE DE HOSPEDAJE, DISTRITOS DE CENTRO, ARGANZUELA, RETIRO, SALAMANCA, CHAMARTÍN, TETUÁN, CHAMBERÍ, MONCLOA-ARAVACA, LATINA, CARABANCHEL Y USERA.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 27 de marzo de 2019, adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero. - Estimar parcialmente y desestimar las alegaciones presentadas durante el periodo de información pública, por las razones y en los términos señalados en el Informe de la Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística, obrante en el expediente.

Segundo. - Aprobar definitivamente el Plan Especial de regulación del uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje, distritos de Centro, Arganzuela, Retiro, Salamanca, Chamartín, Tetuán, Chamberí, Moncloa-Aravaca, Latina, Carabanchel y Usera, con las modificaciones introducidas en el documento tras el trámite de información pública, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con los artículos 57 y 62.2 de la citada Ley.

Tercero. - Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en cumplimiento del artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, con indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística.”

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

El presente Plan Especial de Regulación del uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje (PEH), incorpora normas urbanísticas específicas y particulares para el ámbito de aplicación definido en ellas.

Estas ordenanzas serán de aplicación con carácter preferente en dicho ámbito sobre la norma zonal u ordenanza particular del área de planeamiento correspondiente. Las Normas Urbanísticas (NN UU) del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM 97) serán aplicables con carácter subsidiario para todas aquellas consideraciones no contempladas expresamente en las presentes Ordenanzas Particulares.

En caso de existir contenidos contradictorios entre las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997 y las especificaciones de las presentes ordenanzas, prevalecerán las de éstas últimas sobre las primeras.

Generalidades

Artículo 1.- Objeto y ámbito

1. El objeto del presente Plan Especial es preservar el uso residencial en las áreas centrales de la ciudad, mediante una nueva regulación de usos compatibles y autorizables, limitando al máximo la expulsión del uso residencial de carácter permanente y su sustitución por el uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje destinado a proporcionar alojamiento temporal.
2. La delimitación del área de ordenación objeto del Plan Especial está grafizada en el plano “Ámbito de aplicación”, de la Documentación Gráfica.
3. El presente Plan Especial para la regulación del uso de Servicios Terciarios en la clase Hospedaje delimita tres ámbitos. Estos ámbitos, a modo de anillos concéntricos están formados por los siguientes barrios:

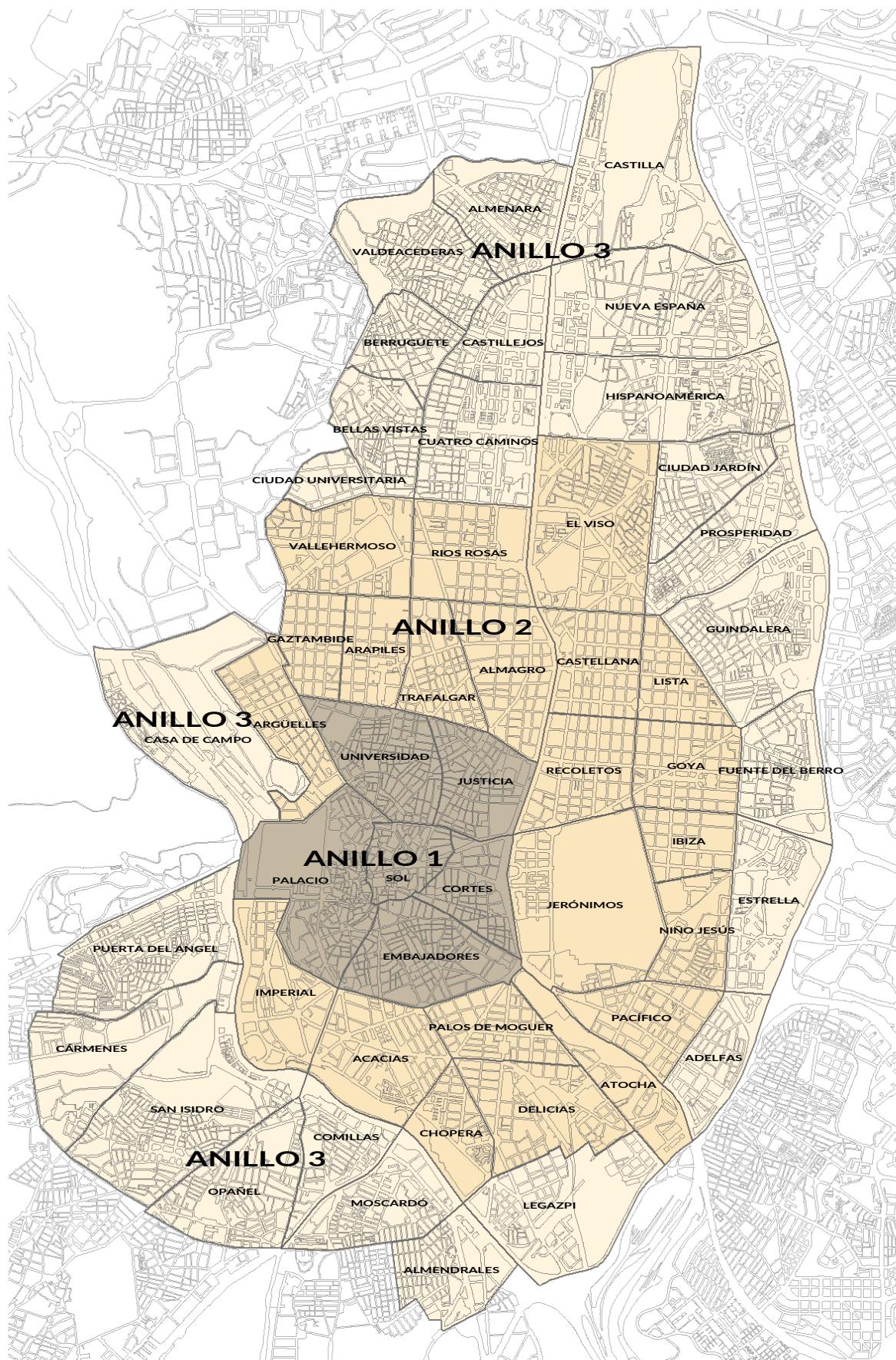
- **ANILLO 1**

- **Distrito Centro**

- Palacio
 - Embajadores
 - Cortes
 - Justicia
 - Universidad

Sol

- **ANILLO 2**
 - **Distrito Chamberí** Gatzambide
Arapiles
Trafalgar
Almagro
Ríos Rosas
Vallehermoso
 - **Distrito Chamartín** El Viso
 - **Distrito Salamanca** Recoletos
Goya
Lista
Castellana
 - **Distrito Retiro** Pacífico
Ibiza
Jerónimos
Niño Jesús
 - **Distrito Arganzuela** Imperial
Acacias
Chopera
Delicias
Palos de Moguer
Atocha
 - **Distrito Moncloa-Aravaca** Argüelles
- **ANILLO 3**
 - **Distrito Tetuán** Bellas Vistas
Cuatro Caminos
Castillejos
Almenara
Valdeacederas
Berruguete
 - **Distrito Chamartín** Prosperidad
Ciudad Jardín
Hispanoamérica
Nueva España
Castilla
 - **Distrito Salamanca** Guindalera
Fuente del Berro
 - **Distrito Retiro** Estrella
Adelfas
 - **Distrito Arganzuela** Legazpi
 - **Distrito Usera** Almendrales
Moscardó
 - **Distrito Carabanchel** Comillas
Opañel
San Isidro
 - **Distrito Latina** Los Cármenes
Puerta del Ángel
 - **Distrito Moncloa-Aravaca** Parte de Casa de Campo
Parte de Ciudad universitaria



Artículo 2.- Vigencia y obligatoriedad

1. El presente Plan Especial entrará en vigor con la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, y mantendrá su vigencia de forma indefinida en tanto no sea modificado por un instrumento de planeamiento de igual o superior rango.
2. La entrada en vigor del Plan Especial le otorga los efectos de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad previstos en la legislación urbanística.
3. La modificación de los anillos cuyo ámbito figura reflejado en el plano “Ámbito de aplicación”, supondrá la modificación del presente Plan Especial.
4. Las determinaciones del presente PEH no serán de aplicación a aquellas parcelas que tengan aprobado definitivamente un Plan Especial exigido por el vigente PGOUM 97 para la implantación del uso de Servicios Terciarios en la clase de hospedaje y no hayan implantado la actividad, pudiendo solicitar licencia urbanística al amparo del mismo.

Artículo 3.- Ejecución del Plan Especial

1. Este PEH permitirá la implantación del nuevo uso en los edificios, según las exigencias contenidas en el mismo, mediante la elaboración y tramitación de los instrumentos de desarrollo y de ejecución previstos en este planeamiento.
2. El contenido de dichos documentos de ejecución, será el establecido en la legislación urbanística de aplicación y en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Artículo 4.- Interpretación de la documentación

En la interpretación de la documentación del Plan Especial se atenderá:

1. Las Normas de este Plan se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresadas en su Memoria.
2. En caso de discrepancias entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.
3. Las Normas de este Plan son las condiciones particulares que, junto con las generales que se establecen en los Títulos 6 y 7 de las NNUU del PGOUM, regulan las condiciones a que han de sujetarse los edificios y usos en función de su localización.

Estas normas serán de aplicación con carácter general en todo el ámbito del Plan Especial, así como las Normas Urbanísticas del PGOUM con carácter subsidiario para todas aquellas consideraciones no contempladas expresamente en las presentes Ordenanzas Particulares.

En caso de existir contenidos contradictorios entre las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997 y las especificaciones de las presentes ordenanzas, prevalecerán las de éstas últimas sobre las primeras.

Artículo 5.- Definiciones

1. Clasificación de los usos según su régimen de interrelación

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 encuentran definidos en el artículo 7.2.3 Clasificación de los usos según su régimen de interrelación, así como las Condiciones Generales de los usos Compatibles y Autorizables en los artículos 7.2.7 Definición y 7.2.8 Condiciones Generales de las NNUU del PGOUM 97.

2. Conceptos a los efectos de este Plan Especial

Se definen los siguientes conceptos a los efectos de este Plan Especial:

- a) Uso existente: Tendrá esta consideración el uso implantado o pendiente de implantar en el edificio, con licencia urbanística otorgada.

- b) Edificio de uso residencial: Edificio en el que está implantado el uso residencial en cualquiera de sus clases, situaciones y régimen de interrelación excepto como uso asociado.
- c) Edificio de uso no residencial: Edificio en el que está implantado un uso y que no puede clasificarse en la situación anterior.
- d) Acceso independiente: Acceso desde el espacio de uso público hasta los locales donde se implante el uso de hospedaje; sin utilizar elementos comunes del edificio residencial.

Condiciones particulares

Artículo 6.- Régimen del uso Terciario en la clase de Hospedaje

1. Condiciones de implantación en la totalidad de la edificación.

A.- Ámbito de aplicación: Anillo 1

Se podrá implantar el uso Terciario en la clase de Hospedaje en la totalidad de la edificación dentro del Anillo 1 en las siguientes condiciones:

1.- Parcelas con uso cualificado No Residencial

Se mantienen las condiciones de implantación del PGOUM 97.

2.- Parcelas con uso cualificado Residencial

A los efectos de estas Normas es de aplicación la clasificación en niveles (A, B, C, D y E) descrita en el Art. 8.1.29 de las NN.UU. del PGOUM 97.

En las Áreas de Planeamiento (APIs, APEs y APRs) se implantará con las condiciones previstas en estas Normas para el nivel de usos B.

a) Uso compatible alternativo:

- i. En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea distinto del residencial, con nivel de usos C ó D, y nivel de protección 3 ó sin catalogar.
- ii. En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, con nivel de uso D, y nivel de protección 3 ó sin catalogar.

b) Uso autorizable:

A través de un Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos (PECUAU) regulado en el Titulo 5 de las NN UU del PGOUM 97, cuyo objetivo sea valorar la incidencia que la implantación del uso terciario de hospedaje pueda tener sobre el medio ambiente urbano y sobre las características propias del ámbito.

- i. En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea distinto del residencial, con nivel de usos A ó B y nivel de protección 3 ó sin catalogar.
- ii. En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, con nivel de usos C, y nivel de protección 3 ó sin catalogar.

c) Uso autorizable con Plan Especial de protección:

En aplicación de los artículos 4.3.5 y 4.3.8 de las NN UU del PGOUM 97 se podrá implantar el uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje a través de un Plan Especial en materia de protección, cuyo objetivo sea la protección y puesta en valor del edificio, mediante la mejora de sus condiciones higiénicas y de habitabilidad.

- i. En parcelas con edificaciones con cualquier uso existente, nivel de usos A, B, C ó D y con niveles de protección 1 ó 2.
- ii. En parcelas cuyo uso existente sea residencial, este Plan Especial de protección, deberá justificar la imposibilidad del cumplimiento de las condiciones higiénicas exigidas en el Titulo 6 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997.

3.- No permitido

No se podrá implantar el uso Terciario en la clase de Hospedaje en la totalidad de la edificación en las siguientes situaciones:

- a) En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, con nivel de usos A, B ó E y nivel de protección 3 ó sin catalogar.
- b) En parcelas cuya calificación sea Dotacional.

B.- Ámbito de aplicación: Anillo 2

Se podrá implantar el uso Terciario en la clase de Hospedaje en la totalidad de la edificación dentro del Anillo 2 en las siguientes condiciones:

1.- Parcelas con uso cualificado No Residencial

Se mantienen las condiciones de implantación del PGOUM 97.

2.- Parcelas con uso cualificado Residencial

A los efectos de estas Normas es de aplicación la clasificación en niveles (A, B, C, D y E) descrita en el Art. 8.1.29 de las NN UU del PGOUM 97.

En las Áreas de Planeamiento (APIs, APEs y APRs) se implantará con las condiciones previstas en estas Normas para el nivel de usos B.

En las Áreas de Planeamiento (APEs, APIs y APRs) y en Normas Zonales exteriores al APE.00.01, si la parcela se encuentra en un eje terciario se implantará con las condiciones del nivel de uso D y fuera de dichos ejes se implantará con las condiciones del nivel de uso B. En Colonias Históricas se implantará con las condiciones del nivel de uso E.

- a) Uso compatible alternativo:
 - i. En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea distinto del residencial, con nivel de usos B, C ó D, y nivel de protección 3 ó sin catalogar.
 - ii. En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, con nivel de uso D, y nivel de protección 3 ó sin catalogar.

- b) Uso autorizable:

A través de un Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos (PECUAU) regulado en el Título 5 de las NN UU del PGOUM 97, cuyo objetivo sea valorar la incidencia que la implantación del uso terciario de hospedaje pueda tener sobre el medio ambiente urbano y sobre las características propias del ámbito.

- i. En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea distinto del residencial, con nivel de usos A y nivel de protección 3 ó sin catalogar.
- ii. En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, con nivel de usos B ó C, y nivel de protección 3 ó sin catalogar.

- c) Uso autorizable con Plan Especial de protección:

En aplicación de los artículos 4.3.5 y 4.3.8 de las NN UU del PGOUM 97 se podrá implantar el uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje a través de un Plan Especial en materia de protección, cuyo objetivo sea la protección y puesta en valor del edificio, mediante la mejora de sus condiciones higiénicas y de habitabilidad.

- i. En parcelas con edificaciones con cualquier uso existente, cualquier nivel de usos y con nivel de protección 1 ó 2.
- ii. En parcelas cuyo uso existente sea residencial, este Plan Especial de protección, deberá justificar la imposibilidad del cumplimiento de las condiciones higiénicas exigidas en el título 6 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997.

3.- No permitido

No se podrá implantar el uso Terciario en la clase de Hospedaje en la totalidad de la edificación en las siguientes situaciones:

- a) En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, con nivel de usos A ó E y nivel de protección 3 ó sin catalogar.
- b) Parcelas con calificación Dotacional.

C.- Ámbito de aplicación: Anillo 3

Se podrá implantar el uso Terciario en la clase de Hospedaje en la totalidad de la edificación dentro del Anillo 3 en las siguientes condiciones:

1.- Parcelas con uso cualificado No Residencial

Se mantienen las condiciones de implantación del PGOUM 97.

2.- Parcelas con uso cualificado Residencial

- a) Uso compatible alternativo:

- i) En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea distinto del residencial.
 - ii) En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, situadas en ejes terciarios, y nivel de protección 3 ó sin catalogar.

- b) Uso autorizable:

A través de un Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos (PECUAU) regulado en el Titulo 5 de las NN UU del PGOUM 97, cuyo objetivo sea valorar la incidencia que la implantación del uso terciario de hospedaje pueda tener sobre el medio ambiente urbano y sobre las características propias del ámbito.

- i) En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, ubicadas fuera de los ejes terciarios.

- c) Uso autorizable con Plan Especial de protección:

En aplicación de los artículos 4.3.5 y 4.3.8 de las NN UU del PGOUM 97 se podrá implantar el uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje a través de un Plan Especial en materia de protección, cuyo objetivo sea la protección y puesta en valor del edificio, mediante la mejora de sus condiciones higiénicas y de habitabilidad.

- i) En parcelas con edificaciones con cualquier uso existente, con nivel de protección 1 ó 2.

- ii) En parcelas cuyo uso existente sea residencial, este Plan Especial de protección, deberá justificar la imposibilidad del cumplimiento de las condiciones higiénicas exigidas en el título 6 de las Normas urbanísticas del Plan General de 1997.

3.- No permitido

No se podrá implantar el uso Terciario en la clase de Hospedaje en la totalidad de la edificación en las siguientes situaciones:

- a) Parcelas con calificación Dotacional.

2. Condiciones de implantación en parte de la edificación:

A.- Ámbito de aplicación: Anillo 1

Se podrá implantar el uso Terciario en la clase de Hospedaje en parte de la edificación en las siguientes condiciones:

1.- Parcelas con uso cualificado No Residencial

- a) Uso compatible complementario:

- i) Se mantienen las condiciones de implantación del PGOUM 97.

- b) Uso compatible alternativo:

- ii) Se mantienen las condiciones de implantación del PGOUM 97.

2.- Parcelas con uso cualificado Residencial

A los efectos de estas Normas es de aplicación la clasificación en niveles (A, B, C, D y E) descrita en el Art. 8.1.29 de las NN UU del PGOUM 97.

En las Áreas de Planeamiento (APIs, APEs y APRs) se implantará con las condiciones previstas en estas Normas para el nivel de usos B.

- a) Uso compatible complementario:
 - i) En cualquier situación y sin acceso independiente:
 - En edificios cuyo uso existente sea distinto del residencial.
 - ii) En cualquier situación y con acceso independiente:
 - En edificios cuyo uso existente sea residencial, con nivel de usos C y D.
 - iii) En planta inferior a la baja, baja y primera, con acceso independiente:
 - En edificios cuyo uso existente sea residencial, con nivel de usos A y B.

3.- No permitido

No se podrá implantar el uso Terciario en la clase de Hospedaje en parte de la edificación en las siguientes situaciones:

- a) En parcelas cuya calificación sea Dotacional

B.- Ámbito de aplicación: Anillo 2

Se podrá implantar el uso Terciario en la clase de Hospedaje en parte de la edificación en las siguientes condiciones:

1.- Parcelas con uso cualificado No Residencial

- a) Uso compatible complementario:
 - i) Se mantienen las condiciones de implantación del PGOUM 97.
- b) Uso compatible alternativo:
 - ii) Se mantienen las condiciones de implantación del PGOUM 97.

2.- Parcelas con uso cualificado Residencial

A los efectos de estas Normas es de aplicación la clasificación en niveles (A, B, C, D y E) descrita en el Art. 8.1.29 de las NN UU del PGOUM 97.

En las Áreas de Planeamiento (APEs, APIs y APRs) y en Normas Zonales exteriores al APE.00.01, si la parcela se encuentra en un eje terciario se implantará con las condiciones del nivel de uso D y fuera de dichos ejes se implantará con las condiciones del nivel de uso B. En Colonias Históricas se implantará con las condiciones del nivel de uso E.

- a) Uso compatible complementario:
 - i) En cualquier situación y sin acceso independiente
 - En edificios cuyo uso existente sea distinto del residencial, excepto en la Norma Zonal 1 nivel de uso E, Norma Zonal 8 y Colonias Históricas.
 - ii) En cualquier situación y con acceso independiente
 - En edificios cuyo uso existente sea residencial, con nivel de usos B, C y D.
 - iii) En planta inferior a la baja, baja y primera, con acceso independiente
 - En edificios cuyo uso existente sea residencial y nivel de usos A.

3.- No permitido

No se podrá implantar el uso Terciario en la clase de Hospedaje en parte de la edificación en las siguientes situaciones:

- a) En parcelas cuya calificación sea Dotacional.

- b) En edificios situados en la Norma Zonal 1 nivel de usos E.
- c) En edificios situados en la Norma Zonal 8.
- d) En parcelas situadas en Colonias Históricas.

C.- Ámbito de aplicación: Anillo 3

Se podrá implantar el uso Terciario en la clase de Hospedaje en parte de la edificación en las siguientes condiciones:

1.- Parcelas con uso cualificado No Residencial

- a) Uso compatible complementario:
- b) Se mantienen las condiciones de implantación del PGOUM 97.
- c) Uso compatible alternativo:
- d) Se mantienen las condiciones de implantación del PGOUM 97

2.- Parcelas con uso cualificado Residencial

A los efectos de estas Normas es de aplicación la clasificación en niveles (A, B, C, D y E) descrita en el Art. 8.1.29 de las NN UU del PGOUM 97.

- a) Uso compatible complementario:
 - i) En cualquier situación y sin acceso independiente.
 - En edificios cuyo uso existente sea distinto del residencial, excepto en la Norma Zonal 8 y Colonias Históricas.
 - ii) Con condiciones de acceso:
 - En edificios cuyo uso existente sea residencial, con independencia de la Norma Zonal o Áreas de Planeamiento (APEs, APIs y APRs) en que se encuentren, en las situaciones donde se admitan otras clases de uso terciario en régimen de complementario, sin acceso independiente. En el resto del edificio con acceso independiente.

3.- No permitido

No se podrá implantar el uso Terciario en la clase de Hospedaje en parte de la edificación en las siguientes situaciones:

- a) En parcelas cuya calificación sea Dotacional
- b) En edificios situados en la Norma Zonal 8.
- c) En parcelas situadas en Colonias Históricas

Artículo 7.- Consideraciones medioambientales

1. Consideraciones a tener en cuenta para el desarrollo del Plan Especial.

Se considera adecuado incorporar en las Normas Urbanísticas las siguientes medidas referentes al aislamiento acústico, la limitación del consumo energético, la demanda energética y el rendimiento de las instalaciones térmicas e iluminación, todas ellas propuestas por el Servicio de Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid:

- Un estudio específico sobre ahorro y eficiencia energética, basado en los principios de disminución de la demanda energética, la descarbonización, el uso de instalaciones eficientes y el aprovechamiento de energías renovables “in situ”, con el objetivo de garantizar si se cumple el nivel más alto de calificación energética posible.
- Un estudio acústico específico en edificios cuyo uso existente sea residencial, sobre los límites de transmisión de ruidos a las viviendas acústicamente colindantes. Aplicándose las medidas de insonorización necesarias, si los espesores y materiales que conforman los paramentos no

permiten alcanzar los valores de aislamiento acústico necesarios, para garantizar el cumplimiento del artículo 16 de la Ordenanza de Protección frente a la Contaminación Acústica y Térmica.

Se recuerda, asimismo, que en las áreas afectadas, el Ayuntamiento debe garantizar que se cumplen los valores objetivo de calidad acústica aplicables a suelos de uso residencial, de acuerdo con el anexo II, tabla A, del Real decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la ley 37/2003, del Ruido.

Artículo 8.- Medidas protectoras y correctoras para reducir o eliminar efectos ambientales negativos

El Plan Especial parte con la finalidad de regular una situación, la del uso de los servicios terciarios en la clase hospedaje, que está produciendo importantes presiones en algunas zonas de la Ciudad, de las que se derivan impactos sociales, económicos y ambientales negativos.

Dada la naturaleza del Documento Ambiental Estratégico, en el capítulo 6, Análisis de los efectos ambientales previsibles, se ha analizado la repercusión que sobre distintos aspectos ambientales tiene la actividad turística del ámbito en la situación actual y la previsible mejora que supondrá sobre los mismos la aplicación del Plan Especial propuesto.

Por ello, la propia regulación de usos compatibles y autorizables que establece el Plan Especial en esta materia, se constituye como el instrumento principal para minimizar o corregir, en el caso al que se refiere este documento, los impactos ambientales derivados del uso de servicios terciarios en la clase hospedaje en ciertas zonas de la Ciudad de Madrid. De este modo, las normas urbanísticas definidas en el Plan Especial se constituyen como medidas ambientales básicas de minimización o corrección de impactos, a la vista del análisis ambiental realizado atendiendo a las acciones susceptibles de generar impactos ambientales, sobre los aspectos los principales factores ambientales potencialmente afectados (véase Capítulo 6, Análisis de los efectos ambientales previsibles).

El Plan Especial de Hospedaje (PEH) establece una serie de condiciones para la implantación de un uso diferente del calificado en un edificio completo, indicando que:

La implantación de un uso diferente del calificado en un edificio completo, se admite en régimen de interrelación de uso ALTERNATIVO, mediante licencia directa, o AUTORIZABLE, mediante Plan Especial. Ese plan especial puede atender solamente al impacto del uso en el entorno (título 5: PECUAUs), o también al impacto de las obras, necesarias para la implantación del uso, en el propio edificio (artículo 4.3.8-7: edificios protegidos).

Según se establece en la 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, los Planes Especiales para el Control Urbanístico Ambiental de Usos (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. Respecto a sus contenidos, la Instrucción 5/2010, establece:

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.

En relación con el alcance a exigir en los aspectos medioambientales que deberá contener el PECUAU, se incluyen a continuación algunos aspectos concretos a considerar en los documentos a presentar por el promotor al Ayuntamiento de Madrid, para la obtención de la correspondiente autorización para la implantación del uso de hospedaje. Estos contenidos no limitan el alcance que pueda determinar el Ayuntamiento de Madrid, en el ejercicio de sus competencias y en la aplicación e interpretación de la normativa vigente de aplicación (principalmente en lo relativo a las Ordenanzas).

Los aspectos referidos a vigilancia ambiental y control de obra, se enmarcan en el conjunto de actuaciones que requieran de un proyecto de construcción para su implementación, quedando, en principio, restringidos a la construcción de nuevos edificios o remodelación de edificios completos para albergar un nuevo uso de hospedaje.

1. Requerimientos medioambientales básicos de los PECUAU relativos a las VUT.

La dificultad para establecer medidas protectoras y correctoras en relación con las exigencias ambientales a resolver con las actuaciones de desarrollo de la actividad turística, están referidas a la diferente importancia y magnitud de las afecciones. Así, atendiendo a la magnitud de las afecciones derivadas de su instalación y operación, se puede establecer una clasificación general atendiendo a las dimensiones del establecimiento (que se complica, aún más, al poderse producir concentraciones de establecimientos de menores dimensiones en un mismo edificio), además de poderse desarrollar en inmuebles independientes o mezclados con otros usos (residencial, comercial) en un mismo inmueble.

La normativa sobre las distintas tipologías en la Comunidad de Madrid, está recogida en:

- Decreto 159/2003, de 10 de julio, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros de la Comunidad de Madrid (modificado por el Decreto 77/2006, de 28 de septiembre, por el que se modifica la ordenación de establecimientos hoteleros de la Comunidad de Madrid); referido a las tipologías de: Hotel, Hotel-Apartamento, Pensión, Hostal, Casas de Huéspedes.
- Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid; referido a las tipologías de: apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico.

Realizada esta diferenciación, se explica el contenido del presente apartado de medidas protectoras y correctoras a aplicar en la adecuación y puesta en funcionamiento de establecimientos de menores dimensiones (y consiguientemente, de menor magnitud e importancia de las afecciones sobre el medio ambiente), diferenciándolas de los grandes establecimientos hoteleros, donde la adecuación o construcción del establecimiento, requiere de una intervención correctora y de control ambiental más intensa, dada la mayor magnitud e importancia de las afecciones ambientales derivadas. Así, el presente apartado se inicia con este apartado referido a cuestiones ambientales básicas, orientado a actuaciones de menores dimensiones (pensión, hostal, casas de Huéspedes, apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico), mientras que los siguientes apartados, con medidas específicas de protección por factor ambiental, se orientan a actuaciones de mayor magnitud (hotel y hotel-apartamento; así como a agrupaciones de las otras tipologías que ocupan la mayor parte de la superficie de un mismo edificio o uno en su totalidad). Asimismo, las medidas de vigilancia ambiental,

están orientadas a estos últimos casos, para los nuevos establecimientos o adecuación de los existentes en lo relativo a intervenciones de mayor intensidad.

Atendiendo a lo anterior los aspectos ambientales básicos que podrán orientar los contenidos de los PECUAU relativos a las VUT (como tipología de menores dimensiones, magnitud e importancia), serán los siguientes:

1. Descripción del proyecto:

- Instalación/ampliación/modificación.
- Ubicación en el inmueble.
- Norma zonal donde se localiza.
- Superficie total (m²).
- Espacios que incluye, distribución y planos (firmado por técnico competente, visado por el colegio profesional correspondiente).

2. Aspectos ambientales:

2.1. Repercusiones ambientales:

- Emisiones gaseosas procedentes de la ventilación forzada y climatización.
- Emisión de humos y gases producto de la cocina.
- Posible emisión de olores molestos.
- Ruidos y vibraciones previstos.
- Generación de residuos peligrosos y no peligrosos.
- Generación de residuos de construcción y demolición durante la fase de acondicionamiento - construcción.
- Vertidos líquidos a la red municipal de saneamiento.
- Otros.

2.2. Medidas correctoras recogidas en el proyecto:

Con el fin de minimizar las repercusiones ambientales producidas, el proyecto valorará la incorporación de las siguientes medidas protectoras y correctoras, relativas a la fase de diseño, obra o explotación (al final del apartado se recoge la normativa referida):

- El establecimiento deberá adoptar las medidas necesarias para no trasmisir al medio ambiente exterior niveles de ruido superiores a los establecidos como valores límite en el artículo 15 de la Ordenanza de Protección Contra la Contaminación Acústica y Térmica, para un Área Acústica Tipo II y III. Si durante el desarrollo de la actividad no se garantizasen estos niveles, deberán mantenerse cerradas puertas y ventanas.
- El aislamiento acústico proyectado para los paramentos colindantes con locales o dependencias anexas, deberá garantizar que no se transmiten niveles sonoros superiores a los establecidos en el artículo 16.1 de la citada Ordenanza en función de sus usos.
- Los aparatos elevadores, puertas de acceso, las instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire, la distribución y evacuación de aguas, la transformación de energía eléctrica y demás servicios del edificio o vivienda destinada a uso de hospedaje, serán instalados con las precauciones de ubicación y aislamiento, que garanticen un nivel de transmisión sonora no superior a los límites máximos autorizados en los artículos 15 y 16 de la Ordenanza de Protección Contra la Contaminación Acústica y Térmica según el artículo 22.1 de la citada Ordenanza.
- Durante la fase de obras se deberá respetar lo recogido en el artículo 42 de la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica (OPCAT) en lo que respecta a horarios de trabajo, medidas para reducir los niveles sonoros y cumplimiento del Real

Decreto 212/2002, de 22 de febrero por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.

- Todas aquellas obras que se realicen para el acondicionamiento de locales deberán respetar lo recogido en el artículo 42 de la OPCAT, para evitar la contaminación acústica producida, entre otros factores, por la maquinaria, equipos y vehículos de trabajo.
- Las operaciones de carga y descarga, así como el transporte de materiales en camiones, deberá realizarse adoptando las medidas y precauciones necesarias para reducir al mínimo la contaminación acústica. De igual manera, el personal de los vehículos de reparto deberá cargar y descargar las mercancías sin producir impactos directos sobre el vehículo ni el pavimento y empleará las mejores técnicas disponibles para evitar el ruido producido por el desplazamiento y trepidación de la carga durante el recorrido (artículo 43 de la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica).
- El aislamiento acústico proyectado para todos los paramentos del alojamiento turístico deberá, garantizar unos niveles mínimos de aislamiento global establecidos en el artículo 26 de la Ordenanza de Protección Contra la Contaminación Acústica y Térmica para un área acústica tipo II y III.
- Las unidades condensadoras situadas en la fachada del patio posterior/interior, deberán instalarse con las condiciones necesarias de ubicación y aislamiento para evitar que el ruido y las vibraciones que transmitan superen los límites establecidos en los artículos 15, 16 y 17 de la Ordenanza de Protección Contra la Contaminación Acústica y Térmica.
- Las unidades condensadoras situadas en la cubierta del edificio deberán apantallarse e insonorizarse ajustándose a lo dispuesto en el artículo 33 de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, Libro I modificado.
- La evacuación de aire caliente procedente de los equipos de aire acondicionado por unidades condensadoras en cubierta, se ajustará a lo establecido en el artículo 32.6 de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, Libro I modificado.
- La evacuación de aire caliente/enrarecido procedente de los equipos de aire acondicionado/ventilación forzada por rejilla a fachada, se realizará cumpliendo con lo establecido en el artículo 32.2 de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, Libro I modificado.
- La evacuación de aire enrarecido procedente de los equipos de ventilación forzada mediante chimenea a cubierta, se realizará según lo establecido en el artículo 32.4 de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, Libro I modificado.
- La ventilación del local deberá quedar garantizada mediante los equipos de ventilación forzada y/o climatización necesarios, según establece el artículo 11 del Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios (RITE), para garantizar una calidad de aire óptima en el interior. La evacuación de aire caliente y/o enrarecido procedente de estos equipos deberá cumplir las determinaciones que establece el Título III de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, Libro I modificado.
- El sistema de climatización utilizará como gas refrigerante un HFC que no tenga potencial alguno de reducción del ozono, dando cumplimiento a los objetivos del Reglamento (CE) nº 1005/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de septiembre de 2009, sobre las sustancias que agotan la capa de ozono.
- La chimenea de extracción (para la evacuación de gases, vapores y humos producto de la combustión) deberá sobrepasar 1m la altura del edificio propio y del colindante en un radio de 15 m, de modo que se garantice el cumplimiento del artículo 27 de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, Libro I modificado.
- El equipo de aire acondicionado de condensación por agua deberá disponer de circuito cerrado, con sistema de recirculación de agua, no pudiendo evacuarse a la Red de Saneamiento Municipal según lo dispuesto en el artículo 28 de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la ciudad de Madrid.

- Los recintos en los que se ubiquen cámaras frigoríficas deberán poseer el aislamiento térmico necesario que garantice que los cerramientos de los locales colindantes no sufran un incremento de temperatura superior a 3.º C sobre la existente con el generador parado adaptándose a lo estipulado en el artículo 31.1 de la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica. Por otro lado, la evacuación del aire procedente de la ventilación de las cámaras frigoríficas se realizará, cuando sea necesario, según las determinaciones de los artículos 27 y 32 de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, Libro I modificado, en función de su caudal de salida.
- Se deberán instalar dispositivos de fontanería para reducción de consumos de agua según establece el artículo 11 de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid.
- La utilización de los sistemas de reciclado de aguas grises y de aprovechamiento de aguas pluviales deberá realizarse con el informe favorable por parte del órgano municipal de competencia ambiental, previamente a la consecución de la correspondiente licencia urbanística.
- La red de reutilización de aguas grises y la red de aprovechamiento de las aguas pluviales deberán ser independientes entre sí. Asimismo, deberán estar lo suficientemente separadas con respecto a la red de agua potable para evitar que filtraciones o pérdidas de las redes de agua regenerada puedan entrar por fisuras en la red de agua potable, en cumplimiento del artículo 103 de la Ordenanza de Gestión y Usos eficiente del Agua de la Ciudad de Madrid.
- Los criterios de calidad, normas de utilización y especificaciones de las instalaciones para la utilización de las aguas grises y de las pluviales deberán cumplir los requisitos establecidos en el Título V sobre Recursos Hídricos Alternativos de la Ordenanza de Gestión y Usos eficiente del Agua de la Ciudad de Madrid.
- El proyecto técnico de edificación incluirá un Estudio de gestión de residuos, según lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Los residuos generales deberán separarse en las fracciones establecidas en la Ordenanza de Limpieza de los Espacios Públicos y Gestión de Residuos, OLEPGR (envases ligeros, papel-cartón, vidrio y resto de residuos) o aquellas que establezca en cada momento la legislación vigente.
- Los residuos de construcción y demolición se gestionarán según lo establecido en el Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición, incluido en la Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid, en la Ordenanza de Limpieza de los espacios públicos y gestión de residuos del Ayuntamiento de Madrid y en la Orden 2726/2009, de 16 de julio de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula la Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición en la Comunidad de Madrid.
- La gestión de los residuos inertes se llevará a cabo según lo establecido en la Ley 22/2011, la Ley 5/2003 y la Orden 2726/2009, de 16 julio, que regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid. Igualmente, será de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, así como lo recogido en la Ordenanza Municipal de Transporte y Vertido de Tierras y Escombros.
- Los residuos peligrosos deberán almacenarse de forma segregada, entregándose a gestores autorizados por la Comunidad de Madrid y cumplir las obligaciones definidas en la legislación vigente.
- Las operaciones y actividades en las que los trabajadores estén expuestos o sean susceptibles de estar expuestos a fibras de amianto, así como la gestión del residuo, se realizarán conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto. La empresa encargada de llevar a cabo el desmontaje

y retirada de las placas de amianto deberá estar inscrita en el Registro de Empresas con riesgo por amianto.

- Será necesario obtener Licencia Previa para poder implantar actividades que requieran para su puesta en marcha, la realización de obras con proyecto técnico de edificación, así como las autorizaciones recogidas en la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas.
- Todos los permisos y autorizaciones exigibles deberán aportarse previamente a la concesión de la licencia de funcionamiento.
- Previo a la concesión de la licencia de funcionamiento, se podrá realizar una visita de inspección por parte de los técnicos de los Servicios Municipales de Inspección del Ayuntamiento de Madrid, para comprobar el cumplimiento de la normativa vigente en el ámbito medioambiental.

2.3. Normativa referida:

Estatal:

- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.
- Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.
- Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto.
- Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).
- Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

Comunidad de Madrid:

- Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM).
- Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 159/2003, de 10 de julio, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.
- Orden 2726/2009, de 16 de julio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid.
- Resolución de 23 de febrero de 2015 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras por la que se hace pública la Instrucción 1/2015 relativa a las reglas de tramitación de los Planes Especiales de Control Urbanístico-Ambiental de Usos (PECUAU).

Ayuntamiento de Madrid:

- Ordenanza Municipal de Transporte y Vertido de Tierras y Escombros. ANM 1984\1. (Fecha de aprobación: 24.02.1984).
- Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano. Libro I (Protección de la atmósfera frente a la contaminación por formas de la materia). ANM 1985\3 (Fecha de aprobación: 24.07.1985).
- Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU). ANM 2005\2 (Fecha de aprobación: 23.12.2004).

- Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid. ANM 2006\50 (Fecha de aprobación: 31.05.2006).
- Ordenanza de Limpieza de los Espacios Públicos y Gestión de Residuos. ANM 2009\6 (Fecha de aprobación: 27.02.2009).
- Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica (OPCAT). ANM 2011\7 (Fecha de aprobación: 25.02.2011).

2. *Protección de la atmósfera:*

Se deberán de tener en cuenta, en todo lo relacionado con los sistemas de ventilación y evacuación de gases, los requisitos establecidos en la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente Urbano del Ayuntamiento de Madrid.

Las instalaciones fijas de climatización y/o producción ACS que pudieran instalarse en el edificio intervenido deberán de cumplir con las especificaciones establecidas en el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.

Se valorará el uso de pavimentos y recubrimientos ecológicos para las superficies y paramentos de la edificación prevista. Estos materiales se basan en la incorporación en su composición de compuestos fotocatalíticos, que pueden atrapar y absorber partículas orgánicas e inorgánicas en el aire, retirando contaminantes del aire, tales como NOX y COV, en presencia de radiación ultravioleta (luz solar).

3. *Protección de la calidad acústica:*

La maquinaria utilizada en las obra de adecuación o construcción de alojamientos turísticos, estará homologada según Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, que regula los niveles de emisión de ruidos de maquinaria de obra. Este Real Decreto traspone la Directiva 2000/14/CE de 8 de mayo, relativa a la aproximación de las legislaciones de los Estados miembros sobre emisiones sonoras en el entorno debidas a las máquinas de uso al aire libre.

La realización de los trabajos se limitará, con carácter general, a la franja horaria comprendida entre las 8:00 y las 22:00 horas.

El Contratista adoptará las medidas adecuadas para minimizar los ruidos y vibraciones, especialmente si se producen denuncias o reclamaciones por parte de la ciudadanía. Se deberá coordinar el plan de obra de modo que cualquier incidencia acústica se produzca en las situaciones menos desfavorables para el confort y sosiego de la población receptora.

Además, de cumplir con los niveles exigidos por normativa, a continuación se proponen una serie de medidas correctoras encaminadas a disminuir la afección acústica en el estado de operación de las actuaciones desarrolladas por el PEH, que deberán ser desarrolladas en la fase de licencia urbanística.

- En lo que respecta a cada edificio:
 - La ordenación del espacio en el ámbito establece espacios específicos para las actividades que generan los principales picos de ruido en la fase de operación, además de la valoración realizada sobre el tráfico, con las instalaciones en funcionamiento, como son las operaciones de carga y descarga de materiales y productos. Estas actividades se realizarán en áreas internas del edificio, minimizándose la afección en los potenciales receptores localizados en las viviendas circundantes.
 - Las fachadas del edificio hacia los viarios circundantes deberán disponer de cerramientos cuyas características constructivas garanticen un aislamiento bruto al ruido por tráfico rodado.
 - Puede recomendarse un conveniente aislamiento acústico del edificio, siguiendo las recomendaciones del Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- En cuanto al tráfico y viarios se recomienda:

- Se garantizará que los materiales que conformen las calzadas de las vías circundantes sean uniformes, evitando discontinuidades superficiales.
- Los pavimentos no presentarán discontinuidad brusca (cambios de coloración o cambios de textura en zonas de baja velocidad) en las calzadas de acceso a los aparcamientos.
- Cualquiera de estas medidas se señalizará con la antelación y claridad suficientes para evitar cambios bruscos de velocidad.
- Será necesario el uso de una señalización de tráfico que transmita al conductor las necesidades de confort acústico del entorno, además de una simple limitación de velocidad y de paso de ciertos vehículos.
- Se recomienda para los nuevos pavimentos en las calzadas de circulación, la utilización de materiales porosos con elevado índice de absorción acústica, como los asfaltos drenantes, silenciosos y microaglomerados.

4. *Protección de la calidad de los suelos:*

El conjunto de las obras que impliquen ocupación del suelo se desarrollarán dentro de los límites del ámbito de cada parcela, restringiéndose al máximo la circulación de maquinaria y vehículos de obra fuera de los límites indicados.

El parque de maquinaria, el área de almacenamiento temporal de materiales de la obra, de acopios temporales de tierras de excavación y de residuos se localizarán en zonas debidamente impermeabilizadas.

La limpieza, el repostaje y el mantenimiento de vehículos y maquinaria se llevarán a cabo en taller externo autorizado. En caso de tener que realizarse en la obra, deberá disponerse de una zona habilitada, con solera impermeabilizada y sistemas de recogida de derrames accidentales.

La retirada de elementos existentes potencialmente contaminantes del suelo, tales como depósitos de combustible o transformadores, se realizará con la aplicación de todas las medidas de seguridad que garanticen la no afección al medio.

Se dispondrá de cubetos de retención en todos los almacenamientos de residuos peligrosos.

Los posibles depósitos para el almacenamiento de combustible a instalar se localizarán sobre una solera impermeabilizada y dispondrán de depósitos de retención ante posibles vertidos.

Se elaborará y ejecutarán programas de revisión del estado de la estanqueidad del pavimento.

Se realizarán las inspecciones técnicas periódicas establecidas en el Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Petrolíferas para todos los depósitos de almacenamiento de combustibles.

5. *Medidas sobre la gestión de residuos:*

- *Demoliciones en la edificación:*

Con anterioridad a las posibles demoliciones a realizar en el interior de cada edificio para la adecuación del mismo a los usos propuestos se procederá al desmantelamiento de las instalaciones existentes dentro del mismo, incluyendo transformadores, depósitos de combustible, etc.

Los trabajos de desmantelamiento y derribo se ejecutarán con las precauciones necesarias para lograr unas condiciones de seguridad suficientes y evitar daños, tanto a las personas como a la maquinaria y otras construcciones próximas, así como a partes o unidades de obra que deben de quedar inalteradas.

Se priorizará siempre los trabajos de deconstrucción sobre los de demolición, facilitando la separación de los elementos reutilizables, los materiales reciclables (seleccionados con arreglo a su diversa naturaleza), y finalmente aquellos que irán a parar a vertedero.

Se efectuará la separación selectiva de los residuos que deban ser reciclados o reutilizados.

Se preservarán los productos o materiales que sean reutilizables o reciclables durante las tareas de reestructuración parcial o general de cada edificio (incluyendo demolición de estructura y desmontaje y reconstrucción de fachada frontal y laterales). Si los residuos son reutilizables, no deberán sufrir golpes ni acciones que los deterioren, porque podrían llegar a inutilizarlos. Si los residuos son reciclables, se evitará que se mezclen con otros residuos, porque se complicaría su valorización. Además, se evitará su mezcla con residuos contaminantes, para no perder por completo la posibilidad de valorizarlos.

- **Medidas de gestión de residuos:**

Para un adecuado control de los residuos, tanto en su generación como en su eliminación, se contratará a un Gestor Autorizado de Residuos que garantice la adecuada eliminación de los residuos generados.

La gestión de los Residuos de Construcción y Demolición generados se realizará de acuerdo con el Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid (2006-2016), el Acuerdo de 18 de octubre de 2007 por el que se aprueba la Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid (2006-2016), la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid, la Orden 2726/2009, de 16 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid, así como lo definido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

En el caso de que las cantidades generadas de residuos superen las cantidades mínimas establecidas en el art. 5 del Real Decreto 105/2008 de los residuos de hormigón, ladrillos, tejas y cerámicos, metal, madera y plástico, se deberá proceder, en la medida de lo posible, a la segregación de dichos materiales en la propia obra, para lo que se habilitarán diferentes espacios en la misma.

Se nombrará un responsable de los residuos en la obra, que tomará las decisiones necesarias para la mejor gestión de los residuos, informará a todo el personal de la obra de sus responsabilidades acerca de la manipulación de los residuos y velará por que en todo momento se cumplan las normas y órdenes dictadas.

Se mantendrán los residuos en condiciones adecuadas de higiene y seguridad y efectuar la separación selectiva de los residuos según sus características y destino, evitando la mezcla de las fracciones seleccionadas, que impediría o dificultaría su posterior valorización o eliminación.

Se entregarán los residuos no reutilizables en la propia obra a un gestor autorizado y se le abonará, si es el caso, los costos de la gestión.

Se acreditará, ante el Ayuntamiento, haber firmado con un gestor autorizado un documento de aceptación que garantice la correcta gestión de los residuos. En este documento ha de constar el código del gestor y el domicilio de la obra.

Se presentará al Ayuntamiento, en el plazo de un mes a contar desde la finalización de la obra, un certificado del gestor referente a la cantidad y tipos de residuos entregados.

Se incluirá en los contratos de suministro de materiales un apartado en el que se defina claramente que el suministrador de los materiales y productos de la obra se hará cargo de los embalajes en que se transportan hasta ella.

La entrega de los Residuos de Construcción y Demolición a un gestor por parte de la empresa contratista de las obras habrá de constar en documento fehaciente, en el que figure, al menos, la identificación de la empresa, la obra de procedencia y, en su caso, el número de licencia de la obra, la cantidad, expresada en toneladas o en metros cúbicos, o en ambas unidades cuando sea posible, el tipo de residuos entregados, codificados con arreglo a la lista europea de residuos publicada por Orden MAM/304/2002, o norma que la sustituya, y la identificación del gestor de las operaciones de destino.

El transporte y vertido de tierras y escombros deberán, asimismo, dar cumplimiento a las especificaciones recogidas en la Ordenanza Municipal de Transporte y Vertido de tierras y Escombros.

- **Residuos asimilables a urbanos:**

Los residuos asimilables a urbanos comprenden residuos de envases, oficinas, comedores, etc.

Se almacenarán y gestionarán de acuerdo con lo establecido en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y la Ley 11/97 de 24 de abril, de envases y residuos de envases y la normativa que las desarrollan, así como en concordancia con lo establecido en la legislación autonómica: Ley 5/2003, de 20 de marzo, de residuos de la Comunidad de Madrid.

La gestión de los residuos sólidos urbanos comprende las fases de selección en origen, recogida, transporte y tratamiento. Es una gestión de competencia municipal y se ejerce de forma directa o indirecta por un gestor autorizado, por lo que los contratistas deberán concertar la forma y lugares de presentación de los residuos con los gestores autorizados.

Será obligación del contratista el cumplimiento de las condiciones de recogida selectiva y presentación de los residuos que rige en el Ayuntamiento de Madrid afectada por la producción de este tipo de residuos.

- **Residuos de envases y embalajes industriales:**

Los envases industriales son todos aquellos que no son susceptibles de generarse en un domicilio doméstico. Durante la ejecución de las obras se generarán cantidades significativas de residuos de envases consistentes, por ejemplo, en plásticos de protección o embalaje, sacos de cemento, etc., así como todos aquellos envases o recipientes que no tengan la consideración de peligrosos o especiales.

Los envases industriales que no admitan su reutilización como subproducto o su valorización en la propia obra, se gestionarán según lo establecido en la Ley 11/97, de envases y residuos de envases, y en el Real Decreto 782/98 por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de esta Ley.

Cuando sea posible, se optará por suministradores acogidos a un Sistema Integrado de Gestión. En su defecto se contratará con un valorizador o recogedor autorizado por la Comunidad Autónoma de Madrid. De no encontrarse ninguno disponible, se gestionará la retirada de los envases industriales por el proveedor o fabricante del producto.

El destino de los residuos de envases podrá ser cualquiera de los siguientes:

- Su devolución al subcontratista o proveedor, que estará obligado legalmente a hacerse cargo de los mismos.
- Su entrega a valorizadores o recicladores autorizados, cuando éstos están razonablemente disponibles (en términos de precio, distancia, tipo de materiales, etc.)

Se exigirá a los proveedores de materiales de construcción que reduzcan en la medida de lo posible, la cantidad de envases y embalajes que acompañan a sus productos.

- **Residuos peligrosos:**

Con anterioridad al inicio de las obras de desmantelamiento y posibles derribos, el equipo responsable debe constatar la existencia de instalaciones que según la legislación vigente puedan dar lugar a residuos peligrosos (RP). Entre otras instalaciones se verificará la existencia de instalaciones de protección contra incendios que utilicen halones, instalaciones de climatización y refrigeración que utilicen hidrocarburos halogenados como refrigerante (CFC-freones-, HCFC) y transformadores eléctricos que utilicen aceites del tipo PCB o PCT.

En caso de existir materiales especiales de alto riesgo (amiantos, fibrocemento, etc.), se contratará a empresas especializadas y autorizadas por la autoridad laboral, para la eliminación de estos materiales.

Se evitarán fugas y derrames de los productos peligrosos utilizados durante las obras de construcción, manteniendo los envases correctamente cerrados y almacenados.

La gestión de los residuos peligrosos se efectuará de acuerdo a lo establecido en la normativa en vigor, estándose a lo dispuesto en el Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, básica de residuos tóxicos y peligrosos. La empresa contratista de las obras deberá:

- Llevar un registro de los residuos peligrosos producidos y el destino de los mismos.
- Suministrar la información necesaria para su adecuado tratamiento y eliminación, a las empresas autorizadas para llevar a cabo la gestión de residuos.
- Informar inmediatamente a la autoridad competente en caso de desaparición, pérdida, o escape de residuos peligrosos.
- En caso de vertido accidental de este tipo de residuos, será obligación de la empresa contratista proceder a la retirada inmediata de los materiales vertidos y tierras contaminadas, a su almacenamiento y eliminación controlada de acuerdo con la naturaleza del vertido a través de gestor autorizado. Una vez retirada la fuente de contaminación, se establecerá un procedimiento para comprobar que la contaminación residual no resulta peligrosa para los usos que tiene el suelo en las proximidades de la zona afectada, diseñando las medidas correctoras que sean necesarias para reducir los niveles de contaminación a niveles admisibles.

La gestión de los residuos peligrosos se realizará por parte de un gestor autorizado. La entrega de residuos se realizará a un transportista autorizado, normalmente aportado por el gestor, que ha de poseer:

- Un certificado de formación profesional del conductor expedido por la Jefatura Provincial de Tráfico, que le habilita para transportar este tipo de mercancías.
- La autorización especial del vehículo para el transporte de estas mercancías, expedida por el Ministerio de Industria u órgano competente de la Comunidad Autónoma.

6. Protección del paisaje y la escena urbana:

Se seguirán los criterios y directrices definidos en el Plan de Calidad del Paisaje Urbano de la Ciudad de Madrid para cada unidad de paisaje afectada.

Asimismo, señalar que los elementos de información y publicidad que pudieran afectar a la configuración exterior de cada inmueble, se diseñarán de acuerdo con las características particulares del mismo, atendiendo a las condiciones que establece la Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior, de 30 de enero de 2009.

En todo caso, se cumplirán las prescripciones técnicas que recoja el correspondiente catálogo de materiales y equipamientos del Ayuntamiento de Madrid, que se encuentre en vigor en el momento de ejecutar las actuaciones propuestas.

Respecto a las medidas para minimizar la contaminación lumínica, se atenderán los criterios de diseño e instalación contenidos en la disposición adicional cuarta de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.

7. Protección del patrimonio histórico y cultural:

Todas aquellas actuaciones arqueológicas que pudieran desarrollarse en el ámbito y que estuvieran orientadas a la ejecución de medidas protectoras y correctoras, se ceñirán en todo momento a las prescripciones emitidas por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

Se protegerá la fachada y los elementos singulares identificados, con el objetivo de que no sufran daños durante la fase de obras.

Si se realizarán de movimientos de tierras, se hará un seguimiento arqueológico y paleontológico por parte de personal cualificado, si así lo estima oportuno y bajo las condiciones dictadas por la Dirección General de Patrimonio Cultural. El objetivo de esta actuación sería asegurarse de que no se produzca

la destrucción de restos que podrían estar ocultos bajo el subsuelo por no haber sido localizados en la fase anterior.

Si se produjeran nuevos hallazgos durante esta fase, se documentarían y comunicarían a la Dirección General según el protocolo de actuación establecido, emitiendo nueva resolución dicha Dirección General detallando las medidas a tomar.

8. Protección de los recursos naturales:

Se llevará a cabo, siempre que sea posible, la reutilización de materiales de construcción generados en las obras.

Se llevará a cabo en las obras de los proyectos de ejecución el adecuado programa de control medioambiental.

Para la fase de funcionamiento de las nuevas instalaciones, se estudiará y valorará la posibilidad de establecer medidas de ahorro energético en aquellas zonas donde el uso propuesto lo permita, sirviendo como ejemplo las que se señalan a continuación:

- Instalación de detectores de presencia en aquellas zonas donde sea posible su implantación.
- Limpieza periódica de las luminarias para mejorar la calidad de la iluminación.
- Instalación de lámparas de bajo consumo siempre que sea posible.
- Compra de equipos identificados con etiqueta de clasificación energética que indique su nivel de eficiencia.
- Optimización del encendido/apagado de iluminación, cajas, etc. en función de necesidades.
- Uso de cámaras frigoríficas con un diseño más eficiente frente a la pérdida del frío durante las operaciones de manipulación/llenado.

Por su parte, para conseguir el mayor ahorro de agua posible en las nuevas instalaciones previstas se considerará la posibilidad de establecer alguna de las medidas que se señalan a continuación, en aquellas zonas en las que el uso definido lo permita:

- Instalación de grifería con elementos que faciliten el ahorro de agua como, por ejemplo, perlizadores (mezclan el agua con aire lo que ahorra hasta un 50% de agua), temporizadores (cierre automático), reguladores de flujo, etc., siempre que el uso al que dan servicio posibilite dicha implantación.
- Instalación de duchas con economizadores de chorro o similares y un sistema de reducción de caudal.
- En las zonas públicas del edificio nuevo o remodelado se valorará la posible instalación de temporizadores en los grifos o bien de griferías electrónicas en las que la apertura y cierre se realiza mediante sensores de presencia que permitan limitar el volumen de descarga a un litro
- Establecimiento de cisternas con sistemas de ahorro como: doble descarga (dos pulsadores para accionar la descarga), limitadores de descarga (tirador único que interrumpe la salida de agua al accionarlo una segunda vez), contrapesos (mecanismos que se acoplan a la válvula cerrándola al soltar el pulsador o tirador), interruptores de descarga (con la primera pulsación se inicia la descarga y con la segunda se interrumpe), etc.

Por otro lado, las aguas residuales que se generen en el ámbito se verterán a la red de saneamiento municipal de Madrid, cumpliendo con los niveles de calidad exigibles antes de su vertido, ya que serán tratadas previamente.

**SELECCIÓN DE INSTRUCCIONES DICTADAS CON POSTERIORIDAD A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL
PGOUM-97**

Instrucción conjunta 1/2005, sobre la aplicación del concepto de restructuración parcial en edificios fuera de ordenación relativa, en lo referente al mantenimiento de la superficie construida que excede de la concedida por el planeamiento

Marginal ANM 2005\57

Fecha de disposición 16.09.2005

BOAM 20.10.2005 nº 5674

El Plan General concede a cada parcela de suelo urbano una edificabilidad y un uso que queda regulada mediante los parámetros señalados en la Norma Zonal correspondiente. Según lo dispuesto en el artículo 2.3.1 de las Normas Urbanísticas, "los edificios existentes erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultasen disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenación", calificación que puede ser absoluta o relativa de acuerdo con lo contemplado en el artículo 2.3.2. En aplicación de estos artículos, las edificaciones cuya edificabilidad excede la que adjudique a la parcela el Plan General deben considerarse como fuera de ordenación relativa.

Excepción a esta regla son los edificios catalogados, ya que quedan eximidos del régimen de fuera de ordenación conforme al contenido del artículo 4.3.5, punto 3, si bien hay que señalar que esta excepción sólo le es de aplicación a los incluidos en los niveles 1 y 2, ya que los de nivel 3 no tienen la consideración de edificios catalogados, según se señala en el artículo 4.3.3, apartado 3.

Por otra parte, el artículo 1.4.8, apartado 3 d) ii), considera como reestructuración parcial de las obras de construcción entreplantas o el forjado de patios de dimensiones inferiores al 50% de las mismas, así como la demolición de partes de un edificio para la apertura de patios o incremento del espacio libre de parcela.

Dado que el artículo 2.3.3, apartado 2, permite en los edificios que se encuentran fuera de ordenación relativa la realización de obras de reestructuración parcial que no superen el 50% de la superficie construida, se ha interpretado en ocasiones que era posible compensar las superficies demolidas para dichos fines con las de nueva construcción, de lo que resulta que se reconstruyen superficies que exceden lo permitido por la Norma consolidándose de esta manera la situación de fuera de ordenación, lo que resulta contradictorio con el objetivo de ajustar los parámetros de los edificios con lo regulado por el Plan General, entre los que se encuentra la edificabilidad contemplada por la Norma.

Por tanto

A los efectos de aclarar el contenido del artículo 1.4.8, apartado 3 d) ii), en lo referente a la demolición y nueva construcción de forjados, se considera que:

1. Como entre las diferentes obras definidas como reestructuración parcial, la única que puede suponer incremento de superficie es la construcción de entreplantas o forjados de patios de dimensiones inferiores al 50% de las establecidas en la norma de aplicación, cualquier otra obra de construcción de forjados no se puede considerar bajo ningún concepto como reestructuración parcial.
2. Las obras mencionadas anteriormente sólo serán posibles mientras que no se sobrepase la edificabilidad máxima establecida por la Norma Zonal correspondiente.
3. En ningún artículo de las Normas se contempla la compensación entre superficies demolidas y de nueva construcción en edificios fuera de ordenación relativa cuando no estén catalogados o lo estén en nivel 3, por lo que cualquier actuación de nueva construcción debe tener como límite la superficie máxima contemplada en las Normas Urbanísticas.

Madrid, 16 de septiembre de 2005.-El Vicealcalde, Manuel Cobo Vega.

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

Marginal ANM 2010\18

Fecha de 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 dotacionales 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 debeat 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 preciso referir que con ocasión de la tramitación de expedientes de re establecimiento 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 el 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 re establecimiento 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 procedimientos 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 re establecimiento 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 3/2011, de la Coordinadora General de Urbanismo, relativa a los criterios aplicables para la exigencia de servicios higiénicos en locales

Marginal ANM 2011\23

Fecha de 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 más comunes. Dado lo prolífico 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
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 específicas 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 específicas 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 específicas 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 realizará 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.

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

Marginal ANM 2011\57

Fecha de 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 innecesidad 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 metálicos

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

Marginal ANM 2012\23

Fecha de 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 Pleno 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 que 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 concurren 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 concurren 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 1/2012, de la Coordinadora General de la Oficina de Planificación Urbana, sobre el Convenio de Cesión de Plusvalías regulado en el artículo 8.1.28.4.2.c).

Marginal ANM 2012\61

Fecha de disposición 23.10.2012

BOAM 29.10.2012 nº 6790

El artículo 8.1.28 del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM), en su vigente redacción, tras la modificación del PGOUM 00.325, aprobada definitivamente con fecha 8 de mayo de 2008, BOCM de 17 de junio de 2008 y 12 de agosto de 2008, determina en su párrafo 4.2.c) lo siguiente:

"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), se tramitará conjuntamente con el Plan Especial un Convenio Urbanístico 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".

La exigencia de convenio por un cambio de uso permitido en la propia norma zonal no se ajusta a derecho, pues impone una carga que la ley no contempla. En efecto, este precepto ha devenido nulo de pleno derecho, por la aplicación directa de las normas que a continuación se relacionan, en virtud de sus disposiciones derogatorias, y de acuerdo con los principios de legalidad y jerarquía consagrados en los artículos 9 y 103 de la Constitución Española y que se consideran por la doctrina y la jurisprudencia vertebradores de nuestro sistema de fuentes.

La cesión de parte del aprovechamiento es un deber urbanístico directamente conectado con el estatuto de la propiedad inmobiliaria, aspecto nuclear del sistema jurídico-urbanístico español que goza de reserva de ley, según determinan el artículo 3.2.b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobada por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (en adelante TRLS), disposición de carácter básico. El artículo 7, de carácter pleno, establece:

"1. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

2. La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística".

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), encuadra en la clase de suelo urbano consolidado los que el plan general denomina suelo urbano común, es decir, los ordenados e incluidos en los planos de ordenación con aplicación directa de norma zonal. Para esta clase de suelo entre los deberes que conforman su régimen urbanístico, no se encuentra la cesión de parte del aprovechamiento ni de porcentaje de edificabilidad para redes públicas, según su artículo 19.

Para mayor abundamiento, el artículo 16 del TRLS, "Deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística", establece que:

"3. Los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondiente, no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno Derecho".

Este precepto estatal ha sido acogido literalmente en la legislación autonómica madrileña, mediante la modificación del artículo 245 de la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid.

La más reciente doctrina jurisprudencial es pacífica en el criterio de que el cambio de uso dentro de los compatibles en el suelo urbano consolidado no genera nuevas cesiones que no hayan sido establecidas legalmente. Por todas, cabe citar la STS, de 18 de mayo de 2011, o la del STS de Justicia de Madrid, de 14 de diciembre de 2007.

Es claro, por tanto, que la exigencia de convenio por cambio de uso que se contiene en el artículo 8.1.28 4.2.c) del PGOUM y que es el objeto de esta resolución, es nulo de pleno derecho, por contravenir normas de rango superior, conforme determina, entre otros, el artículo 1 del Código Civil, cuando manda que:

2. "Carecerán de validez las disposiciones que contradigan otra de rango superior".

De otra parte, la entrada en vigor de la ley del Suelo estatal y su posterior TRLS, ha introducido en nuestro ordenamiento jurídico una importante novedad en las actuaciones urbanísticas en suelo urbano consolidado, cuya finalidad ha sido el reequilibrio dotacional de la ciudad existente para actuaciones aisladas que comporten un aumento de edificabilidad, una intensificación del uso del ámbito de ordenación o un cambio de uso no admisible.

En efecto, su Disposición Transitoria Segunda determina que:

"Los deberes previstos en esta Ley para las actuaciones de dotación serán de aplicación, en la forma prevista en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, a los cambios de la ordenación que prevean el incremento de edificabilidad o de densidad o el cambio de usos...".

Las actuaciones de dotación son las definidas en el artículo 14.b) como:

"..., las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste".

El PGOUM prohíbe la realización de obras en edificaciones situadas en los patios de manzana de esta norma zonal que supongan el incremento de la superficie construida, de acuerdo con el apartado 2.b) del artículo 8.1.28. Y de otra parte, contempla un supuesto de cambio de uso en el apartado 4.2; siendo este cambio de uso permitido y previsto por el planeamiento general, no resulta de aplicación la regulación de las actuaciones de dotación de la legislación estatal, ya que el requisito imprescindible es "mantener los límites de edificabilidad previsto por el planeamiento dentro del ámbito del APE 00.01".

Los requisitos para el cambio de uso de una edificación principal con parte ubicada fuera del área de movimiento de la manzana, son los establecidas en las letras a, b y c del apartado 4.2 del citado artículo 8.1.28, con las limitaciones establecidas en el apartado 2 del mismo.

Así pues, la aplicación directa del artículo 8.1.28 precisa de la aprobación de un Plan Especial de Cambio de Uso en los términos regulados por el artículo 5.2.7 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

Como quiera que el edificio está parcialmente fuera de ordenación relativa, a las obras le será aplicable el régimen contemplado en el Capítulo 2.3 "Incidencia del planeamiento sobre las situaciones existentes", del PGOUM.

Es criterio de esta administración municipal flexibilizar al máximo la estrategia de implantación de los usos en la ciudad, potenciando la actividad económica, siempre y cuando queden plenamente garantizados la protección del medio ambiente urbano y del patrimonio protegido.

Por lo expuesto y en uso de las facultades conferidas

RESUELVO

PRIMERO. No será exigible convenio alguno de cesión para las solicitudes que contengan un cambio de uso, a las que resulte de aplicación el artículo 8.1.28.4.2.c), toda vez que dicho precepto determina que no se puede sobrepasar el límite de edificabilidad prevista por el planeamiento dentro del ámbito del APE 00.01.

Al régimen de obras le será aplicable lo determinado en el Capítulo 2.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, debiendo asimismo tramitarse Plan Especial de Cambio de Uso en los términos regulados por el artículo 5.2.7 de las Normas Urbanísticas del PGOUM; todo ello en aplicación de los artículos 1.2 del Código Civil, 16 del TRLS, así como 19 y 21 de la LSCM.

SEGUNDO. Esta instrucción será aplicable a todos los procedimientos de cambio de uso a que se refiere la misma con independencia del estado de tramitación en el que se encuentren.

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 ámbito de la Norma Zonal 1

Marginal ANM 2012\44

Fecha de 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 cuáles 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 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

Marginal ANM 2013\72

Fecha de 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 efectos 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 4/2013, referida a los criterios de actuación en sede administrativa para la tramitación de Licencias Urbanísticas de terrazas en suelo privado

Marginal ANM 2013\83

Fecha de 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

Las 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 accesos 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 los criterios de actuación para la ampliación y reducción de horarios de locales de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Instrucción 2/2014, que determina cómo debe considerarse urbanísticamente el uso de Residencia Universitaria

Marginal ANM 2014\28

Fecha de disposición 20.10.2014

BOAM 23.10.2014 nº 7279

Los servicios municipales de este Ayuntamiento, desde hace tiempo, vienen demandando la necesidad de solventar los problemas de interpretación que existen en relación a cómo debe encuadrarse desde un punto de vista urbanístico (tipo de uso, clase y categoría, dentro de las establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid), las denominadas Residencias Universitarias, extremo de suma transcendencia para aclarar qué normativa les es de aplicación para la concesión de las licencias urbanísticas que requiere su implantación.

El principal problema que se plantea para llevar a cabo esta aclaración, son las distintas denominaciones que se dan a este tipo de residencias a la hora de solicitar las licencias y la falta de concreción que existe en los expedientes sobre si se trata de una residencia vinculada a Centros Universitarios, no vinculada a los mismos o por el contrario se trata, de una residencia que se implanta como una actividad económica privada, lo que ha llevado a que ante distintas consultas planteadas por los distritos, la respuesta sobre el tipo de uso en el que debe encuadrarse y su normativa de aplicación, haya sido muy variada y contradictoria. En unos casos se ha considerado que este uso se encuadra dentro de las Normas Urbanísticas, como un uso residencial, en otros como un uso terciario hospedaje y en otros se ha interpretado encuadrando el uso en el de equipamiento educativo.

Ante ello se ha considerado necesario dictar una Instrucción que evite las incertidumbres, determinando de forma clara como debe ser considerado urbanísticamente este uso y en consecuencia aclarando cual es la normativa urbanística de aplicación, dando con ello una interpretación homogénea que solucione las contradicciones existentes.

Conforme a lo señalado anteriormente y de conformidad con las facultades conferidas a la Coordinación General de la Oficina de Planificación Urbana y a la Coordinación General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras por los artículos 7. d) y 10. b), respectivamente, del Acuerdo de Junta de la Ciudad de Madrid de 17 de enero de 2013, Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda. Organización, estructura y delegación de competencias en su titular y en los titulares de los órganos directivos se dicta la siguiente

Instrucción

1.- Objeto.

La presente Instrucción se circunscribe a las licencias que se solicitan expresamente para residencias de estudiantes, colegios mayores o denominaciones similares destinadas para dar alojamiento al colectivo específico y concreto de estudiantes universitarios.

Ante ello, para resolver la cuestión resulta imprescindible partir de las distintas normas que definen el uso de alojamiento, comprobando en cuál de ellos tiene cabida este tipo de residencias.

Dado que el colectivo al que se dirige es el de estudiantes, parece lógico, acudir, en primer lugar a la legislación universitaria, cuya Ley Orgánica 6/2010, de 21 de diciembre, de Universidades, establece en su Disposición Adicional Quinta:

"1.- Los colegios mayores son centros universitarios que, integrados en la Universidad, proporcionan residencia a los estudiantes y promueven la formación cultural y científica de los residentes, proyectando su actividad al servicio de la comunidad universitaria.

2.- El funcionamiento de los colegios mayores o residencias se regulará por los estatutos de cada universidad y los propios de cada colegio mayor o residencia y gozarán de los beneficios o exenciones fiscales de la universidad a la que estén adscritos".

Pues bien, de la redacción de esta disposición se extrae una primera conclusión, y es que este tipo de residencias, destinadas al colectivo de estudiantes, tienen el carácter de Centros Universitarios siempre que estén integrados o vinculados a una Universidad, y se ríjan por los estatutos de esta Universidad.

2.- Calificación urbanística del uso.

Equipamiento Educativo. En tanto que Centros Universitarios, cuya actividad se proyecta al servicio de la comunidad universitaria, de conformidad con lo dispuesto en el 7.7.2.1 b) de las NNUU del Plan General de 1997, cabe incluirlo dentro del uso de Equipamiento Educativo de carácter singular, al definirlo como aquél que "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".

Asimismo, podrían quedar incluidas en el uso equipamiento educativo privado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.7.2.1 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".

Por tanto una primera conclusión es que, sea cual sea la denominación que se le dé, si la solicitud de licencia es para una residencia de estudiantes, con alguna vinculación a una Universidad pública o privada debe encuadrarse en el uso de equipamiento, en su categoría de singular o privado, siendo la normativa que ha de aplicarse la que rige este tipo de equipamientos.

Residencial (Residencia Comunitaria).

El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid no limita la posibilidad de implantar este tipo de centros en parcelas calificadas de equipamiento, en la medida en que resulta también posible que se encuentren implantados en parcelas calificadas de uso residencial.

En este sentido, el Plan General regula dos tipos de alojamientos, por un lado el uso de terciario Hospedaje y por otro el residencial, en su modalidad de Residencias Comunitarias.

Respecto al uso terciario Hospedaje, el artículo 7.6.1.2.a) de las Normas Urbanísticas define el uso de terciario Hospedaje de la forma siguiente:

"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".

Conforme a esta definición, para determinar si una residencia de estudiantes tiene cabida en este uso, tal y como dice el propio artículo, debemos acudir a la legislación sectorial, conformada esta por la Ley de Ordenación del Turismo 1/1999, de 12 de marzo, de la Comunidad de Madrid.

Esta Ley regula los distintos tipos de alojamiento que existen, y establece en su artículo 25 que "Los servicios de alojamiento se ofertarán bajo alguna de las modalidades siguientes:

- Establecimientos hoteleros.
- Apartamentos turísticos.
- Campamentos de turismo.
- Establecimientos de turismo rural.
- Cualquier otra que reglamentariamente se determine".

Desde julio de 2014, fecha en la que el Gobierno de la Comunidad de Madrid ha aprobado el nuevo Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, se ha ampliado este listado, admitiendo también la posibilidad de que esta actividad se preste en formato de viviendas turísticas.

Conforme a esta normativa no parece que la residencia de estudiantes pueda encuadrarse en este uso, máxime cuando el artículo 2 c) del Decreto 159/2003, de 10 de julio, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros de la Comunidad de Madrid, excluye expresamente a las residencias de estudiantes por tratarse de un alojamiento cuyo fin no se ajusta al uso turístico.

Por su parte, el Plan General en el artículo 7.3.1, que regula el uso residencial, distingue dos clases del uso residencial, la vivienda y las residencias comunitarias, definiendo estas residencias, como "la que está destinada al alojamiento estable de colectivos que no constituyan núcleos familiares, pero les unen vínculos de carácter religioso, social o semejantes".

Asimismo, el Plan General, en el artículo 7.3.11, establece condiciones específicas para la implantación del uso de Residencia Comunitaria, y al respecto dice:

"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 le será de aplicación complementaria las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje".

Conforme a la regulación de esta clase de uso, las residencias de estudiantes universitarios podrán encuadrarse en el uso residencial, clase residencia comunitaria, siempre y cuando en el colectivo de personas a las que se destina concurra el dato objetivo y común de cursar estudios en una Universidad que permita identificarlas como un grupo. Esta circunstancia quedaría acreditada siempre que existiera una relación formal o un vínculo formal entre cada estudiante y la correspondiente Universidad, el cual sería el requisito imprescindible para el acceso a la residencia, al tiempo que le otorgaría el carácter de alojamiento estable de un colectivo. Este aspecto debería quedar recogido expresamente en la licencia y en las normas de acceso a la residencia para su comprobación ante eventuales inspecciones municipales que se pudieran realizar.

Conforme a esta regulación, no parece que exista duda de que las residencias de estudiantes, cuando no están vinculadas directamente a una Universidad, pero estén destinadas al colectivo de estudiantes de las mismas, también tienen cabida dentro de este uso, dado que es la naturaleza del colectivo que se aloja en las mismas la que determina el hecho diferencial, siempre y cuando éste quede acreditado.

3.- Conclusión.

1 - El uso de Colegio Mayor, Residencia Universitaria o Residencia de Estudiantes, debe encuadrarse, a efectos urbanísticos, en alguno de los siguientes usos del Plan General:

A - Uso de equipamiento educativo singular o privado, cuando la residencia esté integrada o tenga algún tipo de vinculación con un Centro Universitario Público o Privado.

B - Uso residencial, en su clase de residencia comunitaria, cuando exista vinculación a un Centro Universitario, o no exista este tipo de vinculación directa con ninguna Universidad pero se acredite que a los usuarios de las mismas les une el vínculo común de ser estudiantes universitarios dotando a la residencia el carácter de alojamiento estable de un colectivo.

2 - Para que pueda ser implantado este tipo de residencias como uso de equipamiento, la vinculación de la misma con un Centro Universitario debe quedar debidamente acreditada en el expediente de licencia que se tramite. De no estar acreditada, se tramitará como uso residencial, en su clase de residencia comunitaria siempre que concurran los requisitos establecidos en el apartado 1. B anterior.

3 -Conforme establece el artículo 7.3.11 de las Normas Urbanísticas del Plan General, a las residencias de estudiantes se les aplicará la normativa de vivienda si esta tiene unas dimensiones inferiores a 500 m². Si es mayor se le aplicarán las normas que regulan el uso de Hospedaje sin que esto suponga un cambio de uso.

La presente Instrucción surtirá efectos a partir del día de su adopción, sin perjuicio de su publicación en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid.

Instrucción 1/2015, relativa a las reglas de tramitación de los Planes Especiales de Control Urbanístico - Ambiental de Usos

Marginal ANM 2015\13

Fecha de disposición 23.02.2015

BOAM 09.03.2015 nº 7368

Introducción de la Instrucción

Objeto y finalidad de la Instrucción

Los planes especiales de control urbanístico ambiental de usos, PECUAU se integran, formalmente, como instrumentos de planeamiento de desarrollo, dentro de la categoría específica de los Planes Especiales previstos 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.

Se regulan en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, NNUU del PGOM, dentro de la protección del medio ambiente urbano, como instrumentos de planeamiento urbanístico, dirigidos a valorar la incidencia que la implantación de un determinado uso puede tener sobre el medio ambiente urbano y sobre las características propias del ámbito en el que se localice, con carácter previo a la concesión de la licencia (artículo Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid).

Esta valoración supone efectuar una apreciación urbanística respecto de todos aquellos aspectos del uso a implantar que tienen una incidencia y repercusión en el exterior o entorno, lo que supone partir de una situación concreta que es en la que se encuentra el entorno en el que se valora la implantación del uso, en un momento determinado. Situación por tanto que es susceptible de cambiar con el transcurso del tiempo.

En consecuencia se diferencia de la valoración estricta y formalmente ambiental, articulada a través de los controles formales previstos en la legislación en materia de protección de medio ambiente, tal y como pone de manifiesto el artículo 5.2.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

De este modo, los PECUAU, a diferencia de los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, no ordenan el territorio desde una perspectiva integral y global, sino que contienen una ordenación concreta limitada a un ámbito muy reducido y determinado como es una sola parcela, un solo edificio o un solo local, y en función de la situación en la que el mismo se encuentra en un momento temporal determinado.

La peculiaridad de esta clase de Planes especiales implica que, si bien tienen vigencia indefinida como cualquier otro plan especial, su aplicación se rige por lo dispuesto en el artículo 4 del Código Civil, en virtud del cual: "Las leyes penales, las excepcionales y las de ámbito temporal no se aplicarán a supuestos ni en momentos distintos de los comprendidos expresamente en ellas". De suerte que la aplicación del PECUAU requiere de la comprobación previa de la pervivencia del supuesto que comprende, y no solo respecto al ámbito limitado al que se aplica o el uso cuya implantación permite, sino la incidencia que en el entorno produce, que puede variar en función de las circunstancias existentes en cada momento.

A la vista de estas consideraciones los objetivos de esta Instrucción son:

- Resolver los problemas surgidos en cuanto a la vigencia/aplicación de los PECUAU, mediante la aplicación de los criterios jurisprudenciales, en cumplimiento de la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 31 de Madrid, de fecha 28 de julio de 2014, sobre la vigencia de los PECUAU.
- Adaptación a la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Refundir en un solo texto los criterios que en orden a la tramitación de los PECUAU se han establecido en las distintas instrucciones que se han dictado en relación con los mismos.

Vigencia y aplicación de los PECUAU

El carácter híbrido de los PECUAU lleva aparejadas una serie de consecuencias jurídicas de relevancia práctica:

1.- El PECUAU, en cuanto planeamiento urbanístico, una vez aprobado tendrá vigencia indefinida de acuerdo con la regla establecida en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, cuya aplicación ha sido corroborada en la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 31 de Madrid, de fecha 28 de julio de 2014. La aplicación de este criterio conlleva la superación del criterio municipal sostenido en las anteriores instrucciones sobre la vigencia de los PECUAU limitada a un año.

2.- Su configuración formal, según las Normas Urbanísticas, como instrumentos de planeamiento justifica que la valoración que se hace a través del mismo, en tanto que acto discrecional (entendiendo por tal, según la jurisprudencia del Tribunal Supremo, la posibilidad de la Administración de elegir entre un mayor o menor abanico de opciones o, si se prefiere, permitiendo una pluralidad de soluciones justas, es decir, la posibilidad de optar entre alternativas que sean igualmente justas o "razonables" desde el punto de vista del derecho), deba encontrarse motivada, garantizando que se ha actuado racionalmente, no arbitrariamente, expresando siquiera sucintamente los criterios esenciales fundamentales de la decisión.

Dicha valoración discrecional del PECUAU solo se referirá a aquellos aspectos establecidos por las NNUU que tienen incidencia en el exterior y en el entorno de la actividad, en función de la situación en que se encuentra en un momento determinado, relegando al momento de la tramitación de la correspondiente licencia urbanística el control reglado de los aspectos interiores de la edificación y de la actividad.

3.- Como consecuencia del contenido de la valoración que implica el PECUAU, que comprende el análisis de una situación particular, en un momento determinado, atendiendo, por tanto, a las condiciones objetivas y específicas existentes de forma previa a la efectiva implantación de los usos, esto es, a la realidad urban-ambiental concreta a la que se refiere, cualquier cambio en las condiciones objetivas de esta realidad implicará la imposibilidad de aplicar las determinaciones del PECUAU, en coherencia con lo dispuesto en el citado artículo 4 del Código Civil.

La realidad y el entorno urbano considerado en la aprobación del PECUAU son, por propia definición, cambiantes en el tiempo. Esto hace necesario que la Administración, antes de hacer efectivas las determinaciones del PECUAU mediante la concesión de la licencia, deba comprobar si, efectivamente, concurre el supuesto de hecho inicial para el que fue concebido.

4.- No obstante lo anterior, la naturaleza de la citada comprobación unida al principio de seguridad jurídica, hace necesario establecer el momento en el que se ha de proceder a la comprobación de la persistencia del supuesto de hecho que determina la aplicación del PECUAU.

Partiendo de la doble naturaleza del control que se efectúa con el PECUAU, la urbanística y la ambiental, la determinación del plazo a partir del cual haya de procederse a la comprobación del mantenimiento del supuesto de hecho que determina su aplicación, ha de realizarse de forma análoga a la que establece la legislación en materia de evaluación ambiental que resulta de aplicación.

Resulta por tanto procedente la aplicación analógica del plazo de 4 años que la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental establece para la eficacia de los informes que en materia de evaluación ambiental regula en su articulado para supuestos que guardan similitud con los PECUAUS, esto es, los informes de evaluación ambiental estratégica simplificada del artículo 31.4 así como las declaraciones de impacto ambiental del artículo 43.

Ello porque la aplicación analógica de la regla de los 4 años para la vigencia del control urbano-ambiental del PECUAU (que no del propio plan) permite considerar un lapso de tiempo suficiente y razonable como para estimar la producción de posibles cambios significativos en la realidad urbana inicialmente considerada, al tiempo que permite compatibilizar el control urbano-ambiental con los eventuales controles formales en materia de medio ambiente que sean precisos en su caso por razón de la actividad a implantar.

5.- En los casos en los que la revisión por parte de los servicios municipales de la realidad y el entorno objeto del PECUAU permita constatar el mantenimiento de las condiciones iniciales, determinará que éste siga siendo aplicable al mantenerse la plena coincidencia entre sus determinaciones y la realidad objetiva a la que se dirigen.

En aquellos, en los que por el contrario, se constate la alteración sustancial de las condiciones que propiciaron la aprobación del PECUAU, sus determinaciones devendrán en inaplicables por haberse producido su ineficacia sobrevenida.

En este último caso el particular podrá solicitar la tramitación de un nuevo PECUAU ajustado al nuevo entorno urbano existente.

6.- En aplicación del artículo 7.2.3 de las NNUU del PGOUM, cuando mediante la aprobación de un PECUAU se hubiera autorizado la implantación de un uso autorizable y se quisiera implantar de nuevo el

uso cualificado del ámbito, la posibilidad de volver al uso cualificado del ámbito procederá directamente a través de licencia sin necesidad de nuevo PECUAU, al ser éste un supuesto de aplicación directa del régimen de usos pre establecidos como admisibles para dicho ámbito.

- Actividades que precisan PECUAU y que están sujetas a un control ambiental formal. Aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental:

Con fecha 12 de diciembre de 2013, entró en vigor la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental cuyo objeto es establecer las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, así como establecer los principios que informarán el procedimiento de evaluación ambiental de los mismos.

Conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, "En el ámbito de la Comunidad de Madrid, en tanto que se apruebe una nueva legislación autonómica en materia de evaluación ambiental en desarrollo de la normativa básica estatal, se aplicará la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en los términos previstos en esta disposición, y lo dispuesto en el Título IV, los artículos 49, 50 y 72, la disposición adicional séptima y el Anexo Quinto, de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid".

Por su parte, la Disposición Derogatoria Única de dicha ley, establece en su apartado 3 "Queda derogada la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, a excepción del Título IV, "Evaluación ambiental de actividades", los artículos 49, 50 y 72, la disposición adicional séptima y el Anexo Quinto".

Por tanto, y a la vista de las citadas modificaciones legislativas, seguirá resultando de aplicación lo dispuesto en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid sobre la Evaluación ambiental de actividades en relación con actividades cuya implantación precise de previo PECUAU.

- Aspectos relacionados con el alcance del control a través de un PECUAU:

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 u otras formas de control. 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 a las *pre-licencias*. Por todo ello se considera oportuno redefinir y ajustar a lo establecido en las NNUU y en la regulación legal de los planes especiales, el contenido de los PECUAU y los informes exigibles en su tramitación.

De esta forma, se precisa que la valoración que se realiza en este tipo de planes no entra en los aspectos que son propios de la licencia urbanística, sino que se circumscribe a la incidencia de los usos considerada de forma aislada y el efecto que la misma puede tener en el entorno inmediato considerándolo en su conjunto. Es decir, se hace una valoración urbanística-ambiental desde la perspectiva de la planificación urbana, que requiere de un estudio específico basado en criterios objetivables.

No obstante, conforme a lo dispuesto en el artículo 19 de la Ordenanza sobre Evaluación Ambiental de Actividades, de 27 de enero de 2005, referido de forma exclusiva a los planes especiales de control urbanístico-ambiental de usos, "el informe de evaluación ambiental de actividades emitido en la tramitación de un Plan Especial de Control Urbanístico-Ambiental de Usos, se entenderá que constituye, asimismo, el informe de evaluación ambiental en el procedimiento de otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística, salvo que concurriesen circunstancias especiales, debidamente motivadas, que hagan aconsejable emitir un nuevo informe ambiental".

- Posibilidad de tramitación simultánea del PECUAU y la licencia:

Se contempla la posibilidad de una tramitación simultánea o conjunta del PECUAU y la correspondiente licencia urbanística en los casos en los que la competencia para la tramitación de ambos recaiga en el mismo órgano administrativo, quedando suspendida la concesión de las licencias hasta la aprobación definitiva de aquél.

- Efectos de la instrucción sobre los planes ya aprobados o que se encuentren en tramitación:

En la medida en que las instrucciones se incardinan en la categoría de los actos administrativos en los términos establecidos en el artículo 21 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sus efectos se ajustan a la regla general de la eficacia de los actos prevista en el artículo 57 de la citada ley.

En consecuencia la presente instrucción producirá efectos desde la fecha en la que se dicta, afectando tanto a los expedientes cuya tramitación se inicie con posterioridad a su fecha como a aquellos que se encuentren en tramitación.

En relación con los PECUAUS ya aprobados, en aquellos supuestos en los que se prevea su vigencia limitada a un periodo de un año, no cabe sino acudir a la interpretación que establece la propia sentencia que ha dado pie a la revisión de la instrucción, esto es, la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 31 de Madrid, de fecha 28 de julio de 2014. Así, señala la sentencia: "el acuerdo plenario de aprobación dota de vigencia temporal (de un año desde la publicación) exclusivamente al control ambiental de usos contenida en el Plan Especial". En aplicación de este criterio estos planes tendrán vigencia indefinida en los términos establecidos en la sentencia.

A la vista de lo anteriormente expuesto se adopta la siguiente

Instrucción

I. Objeto de los PECUAU

De conformidad con lo establecido en el artículo 5.2.7 de las Normas Urbanísticas del PGOU, 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 PGOU o planeamientos de desarrollo del mismo.
- b) El uso de garaje-aparcamiento, cuando tenga una superficie superior a 12.000 m², 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 o 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.

II. Contenido de los PECUAU

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 NNUU 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, y 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 NNUU 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 citadas 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 Acústica y Térmica 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.

III. Ámbito de aplicación de los PECUAU

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.

IV. Competencia para su tramitación y aprobación

La tramitación y la emisión del informe relativo a la valoración urbanística ambiental propia de los PECUAU corresponderán a los órganos municipales competentes conforme a lo establecido en los vigentes Acuerdos de delegación de competencias.

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.

V. Vigencia

Los PECUAU tendrán una vigencia indefinida, desde el día siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, de conformidad con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.

No obstante, si se solicita la licencia para la ejecución de las determinaciones del PECUAU una vez transcurridos 4 años desde la entrada en vigor del mismo, los servicios municipales que hubieran informado el PECUAU deberán efectuar nueva comprobación sobre el mantenimiento de las condiciones urban-ambientales del entorno que fueron tenidas en cuenta para su aprobación. Esta nueva valoración tendrá igualmente una vigencia de cuatro (4) años.

El resultado de esta comprobación se recogerá en el correspondiente informe técnico. Si se constatará el mantenimiento de las condiciones existente en el momento de la entrada en vigor del PECUAU se podrán

ejecutar sus determinaciones a través de la correspondiente licencia urbanística. Si en el informe técnico de comprobación se constatará la variación sustancial de las condiciones objetivas del entorno urbano, se le comunicará al particular la imposibilidad de ejecutar las determinaciones del PECUAU.

El particular podrá en cualquier momento, a iniciativa propia, solicitar la modificación de algunas de las determinaciones del PECUAU o, en su caso, la tramitación de un nuevo Plan, en función de si la variación sustancial afecta a parte o la totalidad de sus determinaciones.

En aquellos supuestos en los que, por la vía de un PECUAU se hubiera autorizado la implantación de un uso autorizable y se quisiera implantar de nuevo el uso cualificado del ámbito, no será precisa la tramitación de un nuevo PECUAU al haberse convertido el uso autorizable en uso compatible. La vuelta al uso cualificado del ámbito procederá por lo tanto directamente a través de licencia sin necesidad de nuevo PECUAU, al ser un supuesto de aplicación directa del régimen de usos pre establecidos como admisibles para dicho ámbito.

VI. Tramitación del expediente

A. Iniciación: El procedimiento se iniciará con la presentación de la solicitud que deberá acompañarse de los documentos que constituyen su contenido mínimo y que se establece en el apartado 2 de la presente Instrucción.

B. Tramitación de la solicitud: Los servicios técnicos del órgano competente para tramitar e informar los Planes Especiales de Control Ambiental de Usos comprobarán los documentos presentados 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 del 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 del Decreto del Alcalde, de 5 de marzo de 2007, por el que se aprueban la Normas Reguladoras de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico de la Ciudad de Madrid, y la 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 a aplicar en las solicitudes de licencias urbanísticas en edificios catalogados.

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 en el que tras la valoración de todos los aspectos objeto de informe sectorial y la oportuna valoración urbano-ambiental, 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 al que se refiere el apartado 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 y la valoración urbano-ambiental es favorable, 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.

C. 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 la 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.

D. 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 de 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 se evaluará la incidencia de la actividad respecto al uso característico de la zona, que no debe quedar desvirtuado, así como su 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 1.º LSCM.

El órgano competente para tramitar el PECUAU podrá realizar en un mismo trámite la información pública prevista en el procedimiento de aprobación del Plan Especial y la establecida, en su caso, por la normativa medioambiental.

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 III de la Ordenanza para la apertura de actividades económicas en la ciudad de Madrid.

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, cuando proceda, el encargado de resolver el procedimiento ambiental conforme lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental en relación con la Disposición Transitoria Primera y la Disposición Derogatoria Única de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid.

VII. 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, se elevará por el órgano competente 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.

VIII. 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 la solicitud de la licencia urbanística se presentará una vez aprobado definitivamente el PECUAU, dentro de los 4 años siguientes a la fecha de esta aprobación.

Cuando la competencia para la concesión de la licencia y la tramitación del plan recaiga sobre un mismo órgano, se podrá recurrir a una fórmula de tramitación conjunta bajo el principio de impulsión de oficio y realización detrámites en un solo acto, 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.

En estos supuestos, el plazo para conceder la licencia quedará suspendido hasta que el Plan sea aprobado definitivamente, al ser un requisito previo para dicha concesión.

IX. Aplicación de la Instrucción

La presente Instrucción sustituye a la dictada con fecha 13 de mayo de 2010 y producirá efectos desde su fecha, sin perjuicio de su publicación en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid, resultando de aplicación a los procedimientos que se inicien a partir de la fecha en que ha sido dictada, así como a los que se encuentren en tramitación.

La presente Instrucción se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 10 b), del Acuerdo de Junta de la Ciudad de Madrid de 17 de enero de 2013, relativo al Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda. Organización, estructura y delegación de competencias en su titular y en los titulares de los órganos directivos.

Madrid, a 23 de febrero de 2015.- El Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, Juan José de Gracia Gonzalo.

Instrucción 1/2017, del Coordinador General de Planeamiento, Desarrollo Urbano y Movilidad, 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 en materia de accesibilidad

Marginal ANM 2017\15

Fecha de disposición 26.01.2017

BOAM 23.02.2017 nº 7853

El Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, modificó 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 fue, de acuerdo con las premisas de la Ley 51/2003, vigente en el momento de su publicación, garantizar a las personas con cualquier tipo de discapacidad el acceso a los edificios y la utilización de forma independiente, segura y no discriminatoria.

La entrada en vigor de esta regulación en materia de accesibilidad y no discriminación a personas con discapacidad, se produjo el 12 de marzo de 2010, día siguiente de su publicación en el BOE, si bien el Real Decreto preveía la aplicación progresiva del contenido del mismo. Además, las determinaciones de la normativa de accesibilidad en actuaciones en edificios existentes se aplican con criterios vinculados a la viabilidad técnica y económica. 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 estando vigente y su cumplimiento es por tanto exigible en todos aquellos aspectos no regulados de forma expresa por la normativa estatal, en tanto no se produzca su modificación y adaptación a esta.

Estas circunstancias motivaron la formalización de la Instrucción 4/2011 de la Coordinadora General de Urbanismo con fecha 12 de mayo de 2011 que estableció las pautas y líneas de actuación oportunas sobre la aplicación del Documento Básico, subordinadas a los criterios que pudieran emanar del Ministerio de Fomento.

En el tiempo transcurrido desde su aprobación, el Ministerio de Fomento ha publicado sucesivas versiones con comentarios interpretativos del DB-SUA. Asimismo, en diciembre de 2015, se publicó el Documento de Apoyo DA DB-SUA/2 "Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes", del que se han publicado versiones comentadas en julio y diciembre de 2016.

Por último, el 3 de diciembre de 2013, se publicó en el BOE el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, que derogó, integrando en dicho texto refundido la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, y modificando la fecha de adaptación obligatoria de los edificios existentes a las condiciones básicas de accesibilidad.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, se considera necesario actualizar la Instrucción 4/2011, sustituyéndola por una nueva con el objeto de incluir los criterios emanados del Ministerio de Fomento, que se estima oportuno aclarar en esta Instrucción, y a la actual legislación general de derechos de las personas con discapacidad.

Instrucción

1. Criterios del régimen de aplicación del Real Decreto 173/2010.

1.1. Edificios de nueva construcción.

Superado el periodo transitorio previsto en el Real Decreto 173/2010, el contenido de la regulación en materia de accesibilidad será exigible, con carácter general, a todas las solicitudes de licencias o

declaraciones responsables de nueva construcción que se produzcan.

1.2. Edificios existentes.

A efectos de esta Instrucción, se consideran edificios y establecimientos existentes aquellos cuya solicitud de licencia de obras fue anterior al 12 de septiembre de 2010.

Conforme a la regla general contenida en la norma, una vez superado el periodo de aplicación potestativa (12 de septiembre de 2010), las exigencias en materia de accesibilidad resultarán de aplicación a los edificios existentes, diferenciando dos momentos diferentes y considerando los criterios de aplicación propios del Código Técnico de la Edificación.

1.2.1. Aplicación inmediata a edificios existentes:

La aplicación del contenido de la nueva normativa en materia de accesibilidad será exigible, de acuerdo con las reglas de aplicación del Código Técnico de la Edificación. De esta forma, la efectiva aplicación de las exigencias del RD 173/2010 procederá en los siguientes supuestos:

- Que las obras solicitadas, sin suponer cambio de uso, 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 establecido en los criterios generales de aplicación del DB SUA.
- Que la actuación solicitada suponga un cambio de uso de acuerdo con las reglas previstas en el artículo 2.5 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 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 dispuesto en el apartado III de los Criterios generales de aplicación del DB SUA, en relación con el artículo 2 del Capítulo I de la Parte I del Código Técnico de la Edificación en virtud del cual se podrán aportar aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva, 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.

En este sentido el Documento de Apoyo DA DB-SUA/2 "Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes" proporciona criterios de flexibilidad para la adecuación efectiva de los edificios y establecimientos existentes a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

Similar modulación se recoge en el artículo 11 del Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas 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.

1.2.2. Aplicación a partir del 4 de diciembre de 2017.

Según establece la Disposición adicional tercera "Exigibilidad de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación", del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, el plazo máximo de exigibilidad de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos y edificaciones existentes el 4 de diciembre de 2010, que sean susceptibles de ajustes razonables, será el 4 de diciembre de 2017.

Esta previsión implica que a partir del 4 de diciembre de 2017, resultará de aplicación de manera íntegra la normativa en materia de accesibilidad a todas las solicitudes de licencias, declaraciones responsables y comunicaciones previas, en edificios existentes 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, con la modulación de la regla general indicada en el apartado anterior.

No obstante, y a pesar de esta previsión general, el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, 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 las

modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas del ambiente físico, social y actitudinal a las necesidades específicas de las personas con discapacidad que no impongan una carga desproporcionada o indebida, cuando se requieran en un caso particular de manera eficaz y práctica, para facilitar la accesibilidad y la participación y para garantizar a las personas con discapacidad el goce o ejercicio, en igualdad de condiciones con las demás, de todos los derechos.

2. Criterios para la aplicación de las exigencias en materia de accesibilidad del Documento Básico DB SUA del Código Técnico de la Edificación 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, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento, teniendo en cuenta 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.

3. Criterios para la aplicación de las exigencias en materia de accesibilidad del Documento Básico DB SUA del Código Técnico de la Edificación en edificios existentes.

En aquellas actuaciones en edificios existentes 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 integral 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, subordinados a los que puedan emanar de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo 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. Particularidades de aplicación.

3.1.1. Casos en los que se puede considerar no viable, por motivos técnicos, disponer un itinerario accesible para usuarios en silla de ruedas.

En la Instrucción 4/2011 se establecían determinados criterios orientativos en los cuales se consideraba inviable la consecución de un itinerario accesible para usuarios en silla de ruedas, en todo caso subordinados a los que pudieran emanar de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento. Habida cuenta que el Ministerio de Fomento, en uno de los comentarios que se mantiene en la edición de diciembre de 2016 del Documento Básico, amplía y matiza a título de ejemplo los mismos, se deben considerar los siguientes, en todo caso, supeditados a los que en un futuro puedan provenir del Ministerio de Fomento:

- 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, jácenas y pilares. En el caso de que el obstáculo sea inferior a 20 centímetros, y no se pueda eliminar, se considera que puede salvarse por un usuario de silla de ruedas con ayuda, por lo que su existencia no justifica la no adecuación de los elementos a partir de este punto.
- -Construcción de rampa o incorporación de elementos mecánicos en pequeños establecimientos en los que, incluso teniendo en cuenta las tolerancias que se establecen en la tabla 2 del apartado 3 del DA DB-SUA/2 se ocupe más del 5% de la superficie útil de la planta considerada. A tal efecto se debe considerar como pequeño establecimiento, aquel que disponga de una superficie útil igual o menor a 100 metros cuadrados.
- Reforma de un establecimiento con su acceso situado en una planta de piso que no dispone de ascensor accesible ni de itinerario accesible desde el espacio exterior, en los que su acceso se resuelva exclusivamente desde el núcleo de comunicación vertical del edificio, siempre que la implantación de la actividad esté legalizada. Este criterio de no viabilidad no sería válido en cambios de uso ni en ampliaciones.
- Edificios o establecimientos no accesibles mediante vehículo y cuyos posibles accesos se encuentran en viales cuyas condiciones los hacen impracticables para usuarios de silla de ruedas y estas no sean fácilmente modificables, por ejemplo, calles con fuertes pendientes prolongadas, calles escalonadas, etc., pero teniendo en cuenta que son fácilmente modificables las dificultades

- que provengan de pavimentos inadecuados, mobiliario urbano mal situado, aceras mal adaptadas, etc.
- Cuando no se ostenta la plena propiedad sobre los elementos a intervenir, excepto si lo permite el ordenamiento municipal, por ejemplo, en el supuesto de expropiación u ocupación del dominio público, conforme al artículo 9, punto 5, letra g) y al artículo 4, punto 4, respectivamente, de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).
 - Cuando la intervención conlleve el desalojo de los ocupantes habituales o el cierre de la actividad durante un tiempo prolongado. En todo caso el citado desalojo o cierre deberá estar motivado exclusivamente por el nivel de la actuación necesaria para obtener el itinerario accesible.
 - 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 y Natural de la Ciudad de Madrid.
 - Los establecimientos que, desarrollándose en plantas distintas a la de acceso, siempre que estas 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.

3.1.2. Adecuación efectiva de otros elementos.

Como criterio general, siempre que sea viable obtener en el edificio o establecimiento un itinerario accesible, incluidas las tolerancias admisibles en el DA DB-SUA/2, 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, no será necesario incorporar la dotación de elementos accesibles para usuarios en silla de ruedas, pero sí los destinados a personas con otros tipos de discapacidad, con la excepción indicada en el primer punto del apartado anterior.

3.2. Criterios de aplicación del Documento de Apoyo DA DB-SUA/2 "Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes".

El DA DB-SUA/2 proporciona criterios de flexibilidad para la adecuación efectiva de los edificios y establecimientos existentes a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, no obstante en su aplicación práctica han surgido diversas dudas concretas que, ante la falta de respuesta por parte del Ministerio de Fomento, conviene aclarar en esta Instrucción a fin de establecer criterios uniformes en su aplicación:

3.2.1. Apartados 2 y 3 Criterios de aplicación del Documento de Apoyo.

- Como regla general, en los edificios existentes siempre que sea posible deben cumplirse todas las determinaciones establecidas en el DB SUA, las tolerancias establecidas en la Tabla 2 "Tolerancias admisibles" solo pueden intervenir cuando no sea posible alcanzar la plena adecuación al DB SUA.
- Cuando resulte inviable alcanzar incluso las tolerancias establecidas en la Tabla 2 del DA DB-SUA/2, y así lo justifique el técnico proyectista, se podrán aplicar otras soluciones que faciliten en el mayor grado posible, el acceso y la utilización del edificio o establecimiento por la mayor diversidad posible de situaciones personales, sin olvidar que es la Administración municipal, mediante el medio de intervención correspondiente, la competente para verificar y validar la solución técnica propuesta.

3.2.2. Anejo A. Mejora de la accesibilidad en accesos y pequeños desniveles.

3.2.2.1. Criterios generales.

- Cuando no sean posibles soluciones fijas de rampa o ascensor, aunque en el DA DB-SUA/2 se considera, como norma general, como primera opción alternativa la instalación de plataforma elevadora vertical y como segunda la plataforma elevadora inclinada, debe valorarse para optar por una u otra solución, en cada caso concreto, el nivel de adaptación que se alcanza con cada una de ellas, primando aquella que de servicio al mayor número de situaciones personales.
- Las orugas motorizadas y las sillas salvaescaleras, atendiendo a lo indicado sobre ellas en el DA DB-SUA/2, serán, tras haber agotado cualquier otra alternativa, la última solución admisible, solo en casos muy particulares y para usuarios concretos, lo que descarta su utilización en uso público. Por lo demás deberá darse cumplimiento a lo especificado en el Documento de Apoyo teniendo en cuenta, que para no comprometer la seguridad de utilización, se estará a lo establecido para las plataformas elevadoras inclinadas.

3.2.2.2. Plataformas elevadoras verticales.

- Aunque en el Documento de Apoyo no se especifique expresamente, debe entenderse que para permitir la incorporación de estos sistemas, pueden admitirse las mismas reducciones en los parámetros de las escaleras y con las mismas condiciones que se contemplan para la incorporación de ascensores, en el Anejo B del Documento.

3.2.2.3. Plataformas elevadoras inclinadas (salvaescaleras).

- En el caso de que se instale una salvaescaleras por imposibilidad de ascensor ni plataforma vertical, formando parte del itinerario accesible, debe disponer del asiento plegable que se contempla en el Documento, dado que en caso contrario se impediría su uso a usuarios con otras discapacidades físicas distintas de los usuarios en silla de ruedas.
- Se consideran como supuestos en los que puede admitirse que la salvaescaleras desplegada no mantenga en la escalera una anchura igual o superior a 60 centímetros, los siguientes:
- En edificios de uso residencial vivienda en los que el número de viviendas situado por encima del embarque de la plataforma sea igual o inferior a ocho viviendas, salvando como máximo una planta.
- En edificios de otros usos, por equivalencia, considerando la ocupación media de tres personas por cada una de las ocho viviendas, en aquellos en los que la ocupación del edificio por encima del embarque de la plataforma sea igual o inferior a 24 personas.
- Cuando exista un recorrido alternativo, debiendo señalizarse el mismo.
- Cuando el tramo de escalera a salvar sea igual o menor de ocho peldaños, independiente de que se trate de un edificio de uso residencial vivienda o no y del número de viviendas u ocupantes del mismo.
- En todo caso, el dispositivo deberá ser visible por los usuarios a pie y dispondrá de señales auditivas y luminosas durante todo su recorrido.

3.2.3. Anejo B. Instalación de ascensores en edificios de viviendas colectivas

3.2.3.1. Criterios generales, mejora de los ascensores existentes e instalación de ascensores en edificios existentes.

- Aunque el apartado B.2 se denomine mejora de los ascensores existentes, dichas condiciones se deben considerar también aplicables a la instalación de ascensores en edificios que carezcan de ellos.
- Si no es viable alcanzar las condiciones para usuarios de silla de ruedas, tras agotarse las opciones recogidas en el punto siguiente, pueden plantearse otras soluciones que faciliten la accesibilidad a otros usuarios, en tal caso pueden diseñarse cabinas de ascensor que, aunque no sean utilizables por usuarios en silla de ruedas, puedan serlo por otras personas con movilidad reducida.
- Antes de plantear una cabina de dimensiones inferiores a las establecidas en la tabla B.1 del DA DB-SUA/2, debe excluirse la viabilidad técnica de todas las ubicaciones posibles para disponer un ascensor accesible: zonas comunes interiores, patios de parcela y adosamiento a fachadas; sin afectar con ello a viviendas, locales y espacios privativos, salvo acuerdo de sus propietarios. Las posibles ubicaciones para la implantación del ascensor serán las siguientes, dando prioridad a aquella ubicación que produzca la menor afección al dominio público, a los elementos protegidos y a las condiciones de seguridad e higiénicas de los locales y viviendas:
- En zonas comunes del interior de la edificación, incluso con las posibilidades de reducción de los parámetros de la escalera previstos en los apartados B.4.2. y B.4.3. del Documento de Apoyo.
- Los patios de parcela, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid n.º 14.
- Adosado a fachadas de la edificación sobre suelo privado.
- Adosado a fachadas de la edificación sobre suelo público en los supuestos previstos en la Ordenanza de instalación de ascensores en fachada de edificios construidos de uso residencial, cuando los emplazamientos anteriores sean inviables técnicamente.

3.2.3.2. Incidencia en otras en otras condiciones del CTE distintas de las de accesibilidad.

- B.4.2. Incidencia en las condiciones del DB SI.

En caso necesario, se permite la reducción de la anchura de escaleras previstas para la evacuación hasta:

- 0,80 m o P/160 en escaleras previstas para evacuación descendente.
- 0,80 m o P/(160-10h) en escaleras previstas para evacuación ascendente.

Cuando la incorporación de un ascensor accesible, es decir cuyas dimensiones no alcancen ni las establecidas en DB-SUA, ni las indicadas en la Tabla 2 de Tolerancias admisibles del DA DB-SUA/2 no sea viable técnicamente en ninguna de las ubicaciones indicadas en el apartado anterior, previa justificación en el correspondiente proyecto, podría admitirse esta reducción del ancho de escalera, aunque no se consiga con ello una cabina con las dimensiones suficientes para su utilización por usuarios en silla de ruedas, pero si por otros usuarios con movilidad reducida. En este supuesto, los ascensores resultantes deberán estar provistos del marcado CE y acompañados de la declaración CE de conformidad, a efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto 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. Si bien se establece de forma general como anchura mínima de pasillos, en caso de reducción 0,90 m, en el caso de pasillos previstos para menos de 10 usuarios habituales, de acuerdo con la nota 5 de la tabla 4.1 del apartado

4.2 del SI 3 la reducción puede llegar hasta 0,80 m.

- B.4.3. Incidencia en las condiciones del DB SUA.
- En el caso de escaleras que sirvan a un máximo de ocho viviendas y cuya altura de evacuación sea menor de 14 metros, se permite reducir, además de la anchura hasta 0,80 metros, otros parámetros de la escalera, pasando de los de uso general a restringido, excepto la huella que siempre será superior a 0,25 m. Dicha reducción se podrá admitir tanto para la instalación de un ascensor que disponga de una cabina accesible, como para uno que no alcance dichas dimensiones, cuando no sea viable un ascensor accesible en ninguna de las ubicaciones indicadas en el apartado 3.2.3.1, y quede debidamente justificado en el proyecto.
- En el caso de que, tras agotar todas las posibilidades y ubicaciones anteriormente indicadas, se disponga una cabina con dimensiones inferiores a las de una cabina accesible y que, por lo tanto no pueda ser utilizada por un usuario en silla de ruedas, sí podrá ser utilizado por otras personas con movilidad reducida, por lo que se dispondrá de itinerario accesible que comunique la vía pública con el embarque del ascensor o, en caso de imposibilidad, aquellas medidas que mejoren el acceso a personas con cualquier tipo de discapacidad. En cuanto a las medidas compensatorias, se deberán adoptar, como mínimo, aquellas que se indican en el DA DBSUA para los distintos supuestos, en lo referente a la incidencia en el DB-SI, DB-SUA y DB-HS y aquellas otras que se estimen oportunas en cada caso concreto.

3.2.4. Anejo C. Servicios higiénicos accesibles.

- Dotación de aseos accesibles:
- 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 específica o cuando ésta no diminue 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 PGOUM. Por otra parte, el Real Decreto 486/1997, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo exige siempre aseo de personal.
- Aseo accesible para trabajadores: se exceptúan aquellos establecimientos en los que la superficie útil de la zona de uso privado de uso exclusivo por los trabajadores sea menor de 100 metros cuadrados y el número de trabajadores no exceda de diez. Esta excepción será de aplicación igualmente en nueva edificación.
- Aseo accesible para público: es exigible siempre que sea obligatoria la dotación de aseos de público, sin excepción.
- Respecto a las soluciones planteadas para locales de reducidas dimensiones se deberán tener en cuenta lo siguientes aspectos:
- Cuando se hace referencia a la superficie de uso público menor de 100 metros cuadrados se debe considerar la superficie útil de uso público.
- En relación, tanto al uso compartido entre aseos de público y trabajadores, como al uso compartido

de aseos y vestuarios, tal y como se indica en el propio DA DB-SUA, dichas soluciones solo serán admisibles cuando así lo permita la normativa urbanística y sectorial de aplicación.

- La posibilidad de aseos compartido por sexos (un único aseo para ambos sexos y accesible, un único aseo accesible para cada sexo, un aseo por sexo y uno de ellos accesible, etc.) puede aplicarse también en nueva edificación.
- La opción prevista en el Documento de Apoyo, de considerar cubierta la dotación de aseos accesibles de un edificio o establecimiento mediante los dispuestos en la vía pública, no será aplicable por ser contraria a lo establecido en la Ordenanza de Protección de la Salubridad Pública.
- La posibilidad de disponer el espacio de transferencia en uso público a un solo lado, así como la no viabilidad de servicios higiénicos accesibles, se limitará siempre a aquellos supuestos en los que no se disponga de espacio suficiente, y nunca en aquellos establecimientos que superen las limitaciones para locales de reducidas dimensiones, es decir, superficie útil inferior a 100 metros cuadrados, 10 trabajadores y 50 personas.
- Respecto al anteaseo o vestíbulo que recoge el artículo 6.8.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUUM para los aseos de locales de uso público, no será exigible en los aseos accesibles puesto que implica una barrera arquitectónica que dificulta el uso de forma autónoma y segura por personas con discapacidad. Esta excepción será de aplicación igualmente en nueva edificación.

4. Limitación de uso derivada del grado de adaptación a las exigencias del Documento Básico DB SUA del Código Técnico de la Edificación.

En los supuestos excepcionales mencionados en los que resulte inviable la adecuación a las exigencia de Documento Básico DB SUA del CTE en edificios existentes, en el documento del medio de intervención correspondiente para la realización de la obra y/o de la 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 diciembre de 2016 y de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4º.2.4 del Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 29 de octubre de 2015, se formaliza la presente Instrucción, que sustituye a la Instrucción 4/2011 de la Coordinadora General de Urbanismo con fecha 12 de mayo de 2011. La Instrucción producirá efectos desde la fecha de su aprobación sin perjuicio de su publicación en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid.

Madrid, a 26 de enero de 2017.- El Coordinador General de Planeamiento, Desarrollo Urbano y Movilidad, Ezequiel Domínguez Lucena.

ACUERDOS DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID

Por Decreto de 24 de marzo de 2017 de la Alcaldesa se aprueban las Normas Reguladoras de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. (Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid 7.877 de 30 de marzo de 2017)

La finalidad y funciones de la citada Comisión se señalan en el artículo 4.1:

"La Comisión tiene como finalidad el seguimiento y la interpretación de las Normas Urbanísticas del Plan General, asegurando la coordinación y unidad de criterio en la aplicación del planeamiento urbanístico por parte de los distintos servicios municipales del Ayuntamiento de Madrid."

Acuerdos de la Comisión:

367 - Aplicación de la normativa del PERI-3.5*, "Estación Sur".

Sesión 1/2023 - 9.03.2023 (BOAM 14.03.2023)

Acuerdo:

De acuerdo con las determinaciones recogidas en las Fichas de Condiciones de desarrollo del PG85 y el apartado 1.2.4.2 de la Memoria del PERI-3.5*, en el régimen de usos compatibles aplicable en las parcelas del ámbito del API 02.12 Estación Sur, de uso de servicios terciarios, se incluirá el uso dotacional, según lo establecido en el artículo 11.5.18 de las normas urbanísticas del PG85.

366 - Interpretación de la aplicación de la normativa sobre recuperación de los patios de manzana y espacios libres de la norma zonal 1 a los edificios catalogados.

Sesión 1/2020 - 15.12.2020 (BOAM 21.12.2020)

Acuerdo:

El apartado 3 del artículo 4.3.5 de las Normas Urbanísticas establece que "la protección que otorga la catalogación de un edificio lo excluye del régimen de fuera de ordenación".

Del alcance y contenido de la protección en tres niveles que contiene el artículo 4.3.4, de las Normas Urbanísticas se concluye que al estar protegido el conjunto del edificio, de forma global el nivel 1 y en su volumetría o características constructivas el nivel 2, en ambos niveles, los edificios no se encuentran afectados por la normativa de recuperación de los patios de manzana, dado que de su protección se deduce la imposibilidad de demolición y, por tanto, no se encuentran fuera de ordenación.

En el caso de los edificios con nivel 3 de protección, conforme a lo establecido en el artículo 4.3.4.3, esta protección "no se extiende a la totalidad del edificio, sino solo a determinados valores".

Si estos valores, que se identifican edificio a edificio dentro del catálogo, y que son el objeto de su protección como elementos de restauración obligatoria, se sitúan dentro del área de movimiento de la manzana, debe entenderse que la protección de esos valores (que no del edificio), no exime del cumplimiento de la normativa de recuperación de los patios de manzana, es decir, es preferente la demolición de lo que se encuentre fuera del área de movimiento para mejorar las actuales condiciones de dicho patio.

Dicha circunstancia deberá valorarse, caso a caso, en la documentación que acompañe a la solicitud de licencia o en el plan especial que se tramite al efecto, en el que se deberá ajustar su alcance y

contenido, de manera que se garantice, en todo caso, que el efectivo cumplimiento de la normativa de patios de manzana no afecta a la concreta protección de los valores a proteger, que son los que motivan y justifican su inclusión en el nivel 3 de protección.

En el caso de que dichos valores se sitúen fuera del área de movimiento de la manzana, el mantenimiento de estos no eximirá de mejorar las actuales condiciones de dicho patio. Dicha mejora se valorará en el plan especial que se tramite al efecto, que ajustará su alcance para garantizar que se logra el objetivo de dicha mejora, sin afección a los valores a proteger.

365 - Interpretación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para el caso de suelos incluidos en Áreas de Planeamiento Específico y definidos al mismo tiempo como Sistemas Generales.

Sesión 1/2020 - 15.12.2020 (BOAM 21.12.2020)

Acuerdo:

Con base en lo previsto en el artículo 1.1.5.4 de las Normas Urbanísticas, "cada uno de los documentos del Plan General predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos detallados en el artículo 1.1.3 de las propias normas", artículo que en su apartado e) establece que el "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".

Por lo tanto, las previsiones contenidas en los planos de gestión mediante los que se definen los sistemas generales y se adscriben a las diversas modalidades de suelo urbanizable recogidas en el artículo 3.5.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, prevalecen sobre cualquier otra previsión del mismo que pudiera resultar contradictoria, incluida su consideración como suelo urbano comprendido en un Área de Planeamiento Específico (APE), siempre que dicho suelo carezca de aprovechamiento urbanístico lucrativo, se encuentre sin urbanizar y resulte adscrito a un suelo urbanizable.

Esta interpretación es acorde con lo señalado en el artículo 1.1.5 apartado 5 de las NNUU, que dispone que "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".

364 - Inclusión del uso deportivo (gimnasio) en el uso de otros servicios terciarios, además de en el uso dotacional deportivo.

Sesión 1/2020 - 15.12.2020 (BOAM 21.12.2020)

Acuerdo:

Dada la diversificación y especialización que ha adquirido la actividad deportiva, aquellos gimnasios o centros deportivos que, además de las actividades propias de este tipo de instalaciones, incluyan servicios de asistencia o entrenamiento de carácter personal y similares, además de su inclusión en el uso dotacional deportivo, también podrán ser encuadrados en la clase de "Otros servicios terciarios" regulada en el artículo 7.6.1.2.e) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

363 - Uso terciario en su clase de hospedaje

Sesión 1/2019 - 21.05.2019 (BOAM 7.06.2019)

Acuerdo:

"En todo el texto del acuerdo de 2018, las referencias al Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, deben entenderse como hechas a la normativa sectorial vigente en materia de alojamiento turístico.

- El cuarto párrafo, incluidos sus cuatro puntos, y el quinto párrafo del Acuerdo de 2018, es decir, desde "Deben considerarse comprendidas en el uso terciario en su clase de hospedaje, las VIVIENDAS que se destinan al USO TURÍSTICO bajo el principio de unidad (...)" hasta "(...) las VIVIENDAS que se destinan a la ACTIVIDAD TURÍSTICA directamente por sus propietarios en condiciones diferentes a las reguladas en ese Decreto-parcialmente y/o por tiempo inferior a tres meses al año", se sustituyen íntegramente por el siguiente texto:

"Deben considerarse comprendidas en el uso Servicios Terciarios en su clase de Hospedaje, las viviendas que se destinan al uso turístico en las condiciones reguladas en la normativa sectorial vigente. Deberán contar con título habilitante para implantar y ejercer dicha actividad, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística aplicable.

La implantación del uso terciario en su clase de hospedaje ocupando parte de un edificio de uso residencial, está sujeta a las condiciones reguladas por el Plan Especial de Regulación del Uso de Servicios Terciarios en la Clase de Hospedaje, incluida la exigencia del acceso independiente. A los efectos de aplicación de esta exigencia, se entiende como edificio de uso residencial cualquier edificio cualificado para ese uso en el que esté implantada una o varias viviendas, en todo o en parte del edificio, en cualquiera de sus clases, situaciones y régimen de interrelación excepto como uso asociado".

362 - Criterios estéticos y compositivos para las instalaciones en cubiertas

Sesión 1/2019 - 21.05.2019 (BOAM 7.06.2019)

Acuerdo:

"La realización de obras para la mejora de la accesibilidad, de la eficiencia energética o la implantación de nuevas instalaciones que supongan intervenciones en la cubierta, se consideran con carácter general, construcciones permitidas por encima de la altura máxima de coronación o por encima de la altura máxima total que se determine, como señala el artículo 6.6.11 de las NNUU del PGOUUM. Pero el hecho de que éstas se permitan con carácter general, no significa que puedan incorporarse a un edificio sin respetar las mínimas proporciones estéticas y de composición, perdiéndose con ello el diseño que debe tener cualquier cubierta y máxime en una ciudad como Madrid en la que cada día se está potenciando aún más la vista de las cubiertas de los edificios. En consecuencia, para evitar que dichas instalaciones que mejoran la habitabilidad y uso de un edificio, no supongan por el contrario un impacto negativo en el diseño arquitectónico del mismo, se considerará que deben cumplir con los siguientes criterios compositivos:

1. En cubiertas inclinadas:

La ubicación de las instalaciones será preferente bajo los faldones de cubierta, pudiendo ventilar a través de rejilla o celosía en el plano del faldón. Si fuese necesario podría suprimirse parte del faldón, si bien deberá marcarse su envolvente suprimida mediante viguetas o lamas. Siempre que la normativa lo permita podrán crearse nuevos faldones de cubierta, abuhardillados o torreones, que permitan ocultar las instalaciones. Con carácter general no se admitirán plataformas sobre faldones de cubierta para ubicar las instalaciones. La imposibilidad técnica de ubicarlas en el interior deberá venir certificado por técnico competente.

2. En el caso de cubiertas planas:

Las instalaciones podrán situarse sobre la misma sin sobrepasar la altura de los petos, o superándose los mismos, pero siempre se inscribirán dentro de recintos cerrados parcialmente con estructuras ligeras que, si bien cumplirán con las condiciones técnicas de ventilación que sean necesarias,

permitirán su aislamiento visual y acústico integrándose adecuadamente con la composición del inmueble. (Podrá disponer de una cubierta de celosía o cerrajería para el control de vistas desde arriba). Este recinto se diseñará de modo que su forma y dimensiones sean las mínimas para albergar las instalaciones, y a ser posible, dentro del espacio formado por el plano trazado a 45º desde los bordes del último forjado, y sin que puedan estos espacios destinarse a ningún otro uso. Tampoco podrán posicionarse en zonas de la cubierta donde se empeoren las condiciones de altura de patios cerrados o abiertos en relación con la iluminación y ventilación necesaria.

3. Particularidades para edificios catalogados:

Para edificios catalogados, sin perjuicio de las funciones que tienen atribuidas las Comisiones con competencias en materia de protección del patrimonio, con carácter general, las instalaciones deberán ubicarse en el interior de la envolvente del edificio, bajo faldones de cubierta o en zonas de cubierta plana que podrán rebajar su cota a los efectos de poder albergar estas instalaciones bajo el nivel de forjado de la última planta, manteniéndose así la envolvente original.

En estos casos no se considerará modificación de la envolvente, la construcción de cuerpos de acceso a cubierta cuando su objeto sea la accesibilidad universal, si bien, el diseño de éstos deberá ajustarse a los criterios que se establecen en el presente acuerdo así como a los que impongan las Comisiones con competencias en materia de protección del patrimonio. Se podrán admitir soluciones para cubrir estas instalaciones con estructuras abiertas de cubierta y/o cerramientos acústicos o de rejillas".

361 - Exigencia de aval para construcción de garajes aparcamientos

Sesión 1/2019 - 21.05.2019 (BOAM 7.06.2019)

Acuerdo:

1. Para el caso de edificios catalogados en cualquiera de sus seis grados de protección se deberá exigir la presentación de aval determinada por el artículo 4.3.13 apartado 4.3 de las NNUU En los edificios catalogados en niveles 1 y 2 el importe a considerar se aplicará a toda la superficie del edificio, como señala el artículo 4.3.13 apartado 4.3, ya que el aval tiene por objeto garantizar la reposición completa del edificio catalogado.

En los edificios catalogados en cualquiera de los grados del nivel 3, el aval se limitará a los elementos de restauración obligatoria determinados en el Plano de Análisis de la Edificación, para garantizar la reposición, al menos, de los valores que determinaron su catalogación mediante la conservación de las características arquitectónicas y constructivas del edificio catalogado.

2. La ejecución de obras para la construcción o ampliación de plantas inferiores a la baja destinadas a garaje aparcamiento en edificios sin catalogar, no podrán autorizarse ni realizarse, cuando el edificio tuviera sobrepasada la edificabilidad otorgada por la norma zonal que le sea de aplicación, ya que se encuentran en situación de fuera de ordenación relativa, donde solo se autorizan las obras de reestructuración que afecten al 50% de la superficie edificada del edificio.

Estas obras se consideran de ampliación al incrementar todo el volumen construido de la edificación aunque se encuentren en situación subterránea y no computen edificabilidad, ya que su ejecución incrementaría el volumen existente, al formar parte del edificio, a efectos de aplicación del límite a las obras de reestructuración señaladas en el artículo 2.3.3 apartado 2. En los edificios catalogados en los niveles 1, 2 y 3 en el ámbito del APE 00.01, la construcción de garajes-aparcamientos que contempla el artículo 4.3.13 apartado 4 de las NNUU estará igualmente sometida a la condición de que el edificio no tenga sobrepasada la edificabilidad otorgada por la norma zonal de aplicación.

Se considerará volumen o volumetría del edificio todo lo que esté construido sobre y bajo rasante

360 - Interpretación sobre la aplicación del régimen de usos en mercados de carácter privado

Sesión 1/2019 - 21.05.2019 (BOAM 7.06.2019)

Acuerdo:

"La categoría de Abastecimiento Alimentario en la clase de uso Servicio Público dentro del Dotacional de servicios Colectivos, aun cuando el Plan General les asigne el nivel de implantación territorial Básico, se desarrolla en edificios y parcelas de titularidad municipal y en otras de titularidad privada, tal y como sucede para otras categorías de esta misma clase de servicio público, como son las instalaciones de suministro de combustible, para las que las NNUU definen "... son una categoría dotacional de servicio público, sin perjuicio de que el servicio pueda prestarse en parcelas de titularidad pública o privada".

Entendiendo el mismo caso para el servicio público categoría abastecimiento alimentario, y en aras a modernizar y adaptar estas dotaciones al nuevo escenario económico y social, se interpreta que a los Mercados de titularidad privada, les son de aplicación el mismo régimen de compatibilidad de usos que establece el título 7 de las NNUU del PG para aquellos de titularidad pública, pudiendo complementar la dotación con otros equipamientos de titularidad privada que respondan a un nivel de servicio de carácter local".

359 - Interpretación de la Norma Zonal 3.2 en cuanto al carácter vinculante del número de viviendas

Sesión 1/2019 - 21.05.2019 (BOAM 7.06.2019)

Acuerdo:

"Dado el carácter consolidado de los suelos incluidos en la norma zonal 3, el carácter vinculante del número máximo de viviendas determinado por el planeamiento antecedente de aplicación en los ámbitos del grado segundo de la zona tres (NZ.3.2º), se interpretará aplicando las condiciones del artículo 3.2.7 punto 7, establecido por las normas del Plan General para el régimen urbanístico de las Áreas de Planeamiento Incorporado.

Cuando de la aplicación del artículo 3.2.7. resultase vinculante, lo será en cualquier caso y de forma independiente al tipo de obras a realizar en el edificio, entendiendo que la referencia al planeamiento antecedente para obras de nueva edificación se refieren a las determinaciones de uso, edificabilidad y otras pormenorizadas como el volumen, forma, etc.".

358 - Condiciones de los patios en el ámbito de la Norma Zonal 1. (Ver ANEXO)

Sesión 1/2019 - 21.05.2019 (BOAM 7.06.2019)

Acuerdo:

"En las intervenciones en las que se precise dar cumplimiento a las condiciones higiénicas señaladas en el artículo 6.7.15 "Dimensiones de los patios de parcela" de las NNUU, es decir, "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", tal como establece el artículo 6.7.2 de las NNUU y cuando las condiciones de la edificación colindante lo hiciera necesario por disponer de huecos a un patio que incumple las distancias mínimas señaladas por el mencionado artículo 6.7.15, se aplicará el siguiente criterio respecto al patio:

a) La nueva edificación deberá separarse una distancia que satisfaga las señaladas en el artículo 6.7.15, la cual puede ser la mínima imprescindible medida entre los paramentos enfrentadas de las dos edificaciones, siempre que la nueva edificación no plantea huecos en dicho patio:

b) Si la nueva edificación plantea huecos en dicho patio, la separación mínima al lindero será de tres metros, teniendo que disponer como una distancia entre los paramentos enfrentados de las edificaciones que cumpla con lo establecido en el artículo 6.7.15. De esta forma los dos patios podrán dar cumplimiento a dicho artículo al incorporar en sus dimensiones al patio colindante. Todo ello sin que sea necesaria la creación de una mancomunidad de los patios.

c) Si el patio colindante dispusiera por sí mismo de las dimensiones mencionadas en el artículo 6.7.15, la nueva edificación tendrá que disponer, en el caso de plantear un patio enfrentado al colindante, de las dimensiones adecuadas por sí mismo, es decir, medidas hasta su lindero y sin incluir por tanto las dimensiones del patio colindante, de forma que cada uno de los patios cumpla con el mencionado artículo.

d) En caso de que se haya realizado una mancomunidad de patios, el patio resultante deberá dar cumplimiento al artículo 6.7.15, sin que sea necesario el cumplimiento de la distancia de los tres metros señalados en el apartado b)".

357 - Interpretación de la normativa del PE 18.320 Plan Especial para la modificación del APD Mercamadrid

Sesión 1/2019 - 21.05.2019 (BOAM 7.06.2019)

Acuerdo:

"El uso de Servicio Público Singular, en su categoría de abastecimiento alimentario, es un uso cualificado del API 18.04 de Mercamadrid, como señala el artículo 1.2.1 de la Normativa del Plan Especial 18.320 de Mercamadrid, aprobado definitivamente en 2009. Este uso tendrá la consideración de característico por ser el predominante del área, según se define en el Título 7 del Plan General de 1997.

Se considerarán incluidos en el uso cualificado característico de Servicio Público Singular, los usos y actividades permitidos por el Plan Especial 18.320 de Mercamadrid y recogidos en los artículos del 1.1.1 al 1.1.10 de su Normativa.

El uso Dotacional de Servicios Públicos, en su categoría de instalaciones de suministro de combustible para vehículos, debe considerarse que es un uso compatible, al ser la estación de servicios una Actividad Auxiliar del uso característico, como señala el artículo 1.1.11 de la Normativa del Plan Especial 18.320.

El Plan Especial 18.320 aprobado el 29.06.2009 (BOCAM 10.08.2009) es actualmente de aplicación en Mercamadrid, al ser posterior al Plan General de 1997, y serle de aplicación el RD-L 4/2013, de 22 de febrero, de Medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo al crecimiento y de la creación de empleo, donde se admite la implantación de estaciones de servicio en establecimientos comerciales, y otras zonas de desarrollo de actividades empresariales e industriales".

356 - Instalación de trasteros prefabricados en cubiertas planas de edificios

Sesión 1/2019 - 21.05.2019 (BOAM 7.06.2019)

Acuerdo:

"1. En la nueva implantación de trasteros como construcciones por encima de la altura en edificios existentes, la imagen que tales construcciones deben transmitir es la de un ático, es decir, una planta del edificio que se sitúa sobre la última permitida de un edificio y cuya superficie edificada es inferior a la de la misma. Por ello, las construcciones destinadas a trasteros, deben disponer de fachadas, con materiales y acabados que se encuentren en consonancia con el resto de la volumetría, fachadas y cubiertas del inmueble.

2. No se podrán autorizar áticos para la construcción de trasteros, con materiales y acabados ajenos al resto del inmueble o no integrados en él, tales como elementos prefabricados metálicos o con la imagen de ser instalaciones del edificio.

3. No se podrán autorizar obras para realizar nuevos áticos destinados a instalación de trasteros en edificios con exceso sobre la edificabilidad otorgada por el Plan, aunque no computaran a efectos de edificabilidad, ya que serían obras de ampliación que incrementan el volumen existente construido, que en edificios en situación de fuera de ordenación relativa, constituyen obras no permitidas.

4. En el caso de plantear su instalación en edificios sin exceso de edificabilidad, pero con un fondo edificado mayor que el permitido, cabrá la autorización de áticos para trasteros siempre que los mismos se instalen dentro del fondo máximo autorizado en la parcela."

355 - Instalación de cubiertas en los espacios libres de parcela de los equipamientos

Sesión 1/2019 - 21.05.2019 (BOAM 7.06.2019)

Acuerdo:

"La instalación de cubiertas ligeras y desmontables que se propongan en los espacios libres de las parcelas destinadas a usos dotacionales existentes, calificadas o no, y para cualquier nivel de implantación, se podrán incluir como "Otras actuaciones urbanísticas de carácter estable" previstas en la Sección Quinta del capítulo 1.4 del Plan General (artículo 1.4.11), al ser éste de carácter enunciativo; pudiéndose ubicar en cualquier espacio libre de la parcela, sin que computen a efectos de edificabilidad u ocupación cuando simultáneamente se cumplan las siguientes condiciones:

- Se exijan con carácter obligatorio en aplicación de alguna normativa sectorial.
- La cubrición del espacio libre sobre el que se sitúen será siempre la mínima necesaria para satisfacer los requisitos de la normativa sectorial de aplicación.
- Su instalación no afectará a la iluminación o ventilación de los huecos de la edificación colindante, respetando las condiciones para ello establecidas en las NNUU".

354 - Interpretación de los artículos 7.12.1 y 7.6.1 de las Normas Urbanísticas. Actividad desarrollada en los locales de Embajadas y Consulados así como de las Organizaciones Internacionales y Organismos o Agencias equiparables, determinadas por el Ministerio de Asuntos Exteriores y Cooperación

Sesión 2/2018 - 17.10.2018 (BOAM 15.11.2018)

Acuerdo:

Aquellas actividades que se desarrollan en los locales de Embajadas y Consulados así como de las Organizaciones Internacionales y Organismos o Agencias equiparables, determinadas por el Ministerio de Asuntos Exteriores y Cooperación que se incluyen en el uso dotacional en su clase de Administración Pública, podrán también ser incluidos indistintamente en el uso terciario, en su clase de oficinas.

353 - Interpretación del apartado 5 del artículo 8.5.6 de las Normas Urbanísticas. Separación entre edificios de una misma parcela

Sesión 2/2018 - 17.10.2018 (BOAM 15.11.2018)

Acuerdo:

Cuando haya piezas habitables en cualquiera de las fachadas enfrentadas entre edificios dentro de una misma parcela regulados por la norma zonal 5 se exigirá la separación establecida en el punto a del apartado 5 del artículo 8.5.6.

Únicamente se admitirá la reducción de la separación que se establece en el punto b del apartado 5 del artículo 8.5.6 cuando ambas fachadas enfrentadas sean ciegas; cuando una de ellas sea ciega y en la fachada enfrentada todos los huecos correspondan a piezas no habitables, o cuando en ambas fachadas enfrentadas todos los huecos correspondan a piezas no habitables.

352 - Interpretación de diversos aspectos relacionados con la modificación puntual de la Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para facilitar la mejora energética y la protección acústica de los edificios

Sesión 2/2018 - 17.10.2018 (BOAM 15.11.2018)

Acuerdo:

- Interpretación del artículo 6.10.6 de las Normas Urbanísticas. Elementos de Protección solar en miradores.

En cualquier edificio existente hasta el 29.08.2016, se podrá modificar el diseño de los miradores con los criterios que señala el artículo 6.10.6, al ser la fecha de la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General que afectó al citado artículo.

A partir del 29.08.2016 no se permitiría, ya que se consideran existentes, a los efectos de esta interpretación, los edificios realizados con anterioridad, y porque desde esa fecha estaban ya obligados a cumplir los requisitos y adoptar las medidas necesarias para adecuarlos a un mejor comportamiento acústico y térmico.

- Interpretación de los artículos 6.6.19 y 6.10.10 de las Normas Urbanísticas. Incrementos de espesor en fachadas en planta baja para mejorar la eficiencia energética.

El artículo 6.10.10, cuando permite rebasar la alineación oficial con salientes inferiores a 15 cm., se está refiriendo a elementos de decoración o protección de los locales, portales o cualquier otro elemento, por lo que entre estos otros elementos, a los que se refiere el citado artículo, podrán estar incluidos aquellos destinados a la protección del ruido, la eficiencia energética y el aislamiento térmico.

351 - Interpretación del artículo 7.10.3 de las Normas Urbanísticas. Usos-Actividades teatrales, de cine, conciertos o actividades similares

Sesión 2/2018 - 17.10.2018 (BOAM 15.11.2018)

Acuerdo:

Cuando en el artículo 7.10.3 del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, se asignan las distintas tipologías de centros correspondientes a las categorías de equipamiento referidos en el artículo 7.10.1, y más concretamente, a la correspondiente al uso de equipamiento cultural, esta asignación tiene carácter enunciativo y como tal, puede incluir cualquier uso o actividad cuyo objetivo sea la transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, con independencia de su titularidad.

Así, cuando en el artículo 7.10.3 apartado c), para el Equipamiento Privado (EP) en su categoría de Cultural se relacionan los "centros culturales especializados como bibliotecas, fonotecas, museos, videotecas y hemerotecas", puede entenderse que un centro cultural especializado puede ser un teatro o una sala de conciertos o un cine o un espacio cultural.

El contenido y carácter cultural del uso, para su implantación, vendrá acreditado por los informes correspondientes.

Además, deberá garantizarse que se accede a estos usos mediante la compra / venta de entrada y que se cumple con los requisitos de programación establecidos por la normativa sectorial.

350 - Aplicación del acuerdo nº 272 aprobado por la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid

Sesión 1/2018- 23.01.2018 (BOAM 01.02.2018).

Acuerdo:

“Modificar el Acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Plan General nº 272, de 8.10.2005 sobre “la posible disposición de la edificabilidad existente para aquellas Normas Urbanísticas que permiten su conservación (Norma Zonal 1 en su grado 5º y Norma Zonal 3 en su grado 1º)”, que quedará redactado en los siguientes términos:

A la vista de la regulación vigente sobre la edificabilidad existente en las edificaciones, determinada por las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997, en aquellas áreas donde el objetivo urbanístico es la conservación de la edificación a través de la Norma Zonal 1 grado 5º, y el mantenimiento de la edificación en la Norma Zonal 3 grado 1º, se propone la siguiente interpretación, en relación con la vinculación sobre la localización y disposición de la edificabilidad existente sobre y bajo rasante:

- En las obras de sustitución, reestructuración y ampliación de edificios situados en suelos regulados por la Norma Zonal 1 grado 5º, donde la edificabilidad máxima determinada por el Plan General es la existente tanto sobre como bajo rasante, y en el caso de la Norma Zonal 3 grado 1º, la edificabilidad máxima es la superficie total edificada del edificio existente, deben seguirse los siguientes criterios respecto a la edificabilidad existente:
 - La superficie edificable máxima podrá distribuirse y situarse en cualquier parte de la nueva edificación o de la existente, siempre que se cumplan las condiciones y determinaciones fijadas en cada una de las normas zonales antes indicadas, y se contabilice conforme establecen los artículos 6.5.3 y 6.5.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997.
 - Lo anterior no podrá ser de aplicación en aquellas edificaciones reguladas por las normas zonales antes indicadas, en las que el planeamiento de desarrollo vigente que les afecte haya determinado que la superficie máxima edificable está vinculada expresamente, parte bajo rasante y el resto sobre rasante sin permitir su traslado.

Para este supuesto, 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 Normas Urbanísticas del Plan General de 1997.”

349 - Interpretación sobre la adscripción de uso y condiciones de aplicación que se han de requerir a los apartamentos turísticos y a las viviendas de uso turístico

Sesión 1/2018 - 23.01.2018 (BOAM 01.02.2018)

Acuerdo:

“A la vista de la vinculación que la normativa urbanística vigente sobre el uso terciario de Hospedaje establece con la normativa sectorial, sometida a paulatinas modificaciones, se propone la siguiente interpretación de la misma en relación con la adscripción de uso y condiciones de aplicación que se han de requerir a los Apartamentos Turísticos y a las viviendas de uso turístico:

- El Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los Apartamentos Turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, contiene determinaciones que adquieren carácter urbanístico en aplicación del artículo 7.6.1.2.a) de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997.
- Deben considerarse comprendidos en el uso de Servicios Terciarios en su clase de hospedaje, los apartamentos turísticos definidos en ese decreto. Deberán contar con título habilitante para implantar y ejercer este uso terciario hospedaje, sin perjuicio de las autorizaciones que correspondan a la Comunidad de Madrid en virtud de la modalidad de alojamiento que se implante.
- Deben considerarse comprendidas en el uso Servicios Terciarios en su clase de hospedaje, las viviendas que se destinan al uso turístico bajo el principio de unidad de explotación empresarial, en las condiciones reguladas en ese decreto: En su totalidad y por tiempo superior a tres meses al año. Deberán contar con título habilitante para implantar y ejercer dicha actividad, sometido a los siguientes criterios urbanísticos:
 1. El cambio de uso, solo será posible si se respetan las limitaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para implantar el uso de hospedaje en las edificaciones residenciales y como tal, requerirán de la aprobación del correspondiente título habilitante que les permita ejercer e implantar correctamente esta actividad.
 2. Cuando el Plan General vigente admite este uso como complementario al residencial, se deberá comprobar específicamente el porcentaje de usos complementarios existentes en cada inmueble para que estas nuevas implantaciones no superen los porcentajes determinados en cada norma zonal u ordenanza particular.
 3. Con respecto al tipo concreto de la clase de uso de hospedaje referido a una vivienda de uso turístico, (no contemplado en la normativa actual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid) en tanto que el Plan General se remite con carácter general a la normativa sectorial para el uso hospedaje, a los efectos de la aplicación de la normativa técnica de accesibilidad del Código Técnico de Edificación y de la seguridad en caso de incendio, han de tenerse en cuenta los comentarios realizados por el Ministerio de Fomento acerca de que las viviendas de uso turístico se someten en el Código Técnico de Edificación al tratamiento de vivienda, ya que carece de relevancia para los objetivos de los documentos básicos del Documento Básico de Seguridad en caso de incendio y Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad el hecho de que la vivienda sea usada de manera temporal o habitual. En este sentido no será exigible una doble escalera o sectorización particular respecto al resto de las viviendas. En consecuencia, en el caso de que la clase de uso de Hospedaje en la modalidad de viviendas de uso turístico se implante en un edificio, sin que se trate de un uso extendido al edificio entero, no ha de requerirse acceso independiente ni exclusivo diferente del de las otras viviendas.
 4. Por la misma razón anterior, respecto a las condiciones de habitabilidad que esta modalidad de alojamiento debe cumplir, serán las mismas que las de vivienda
- Deben considerarse comprendidas en el uso Residencial, las viviendas que se destinan a la actividad turística directamente por sus propietarios, en condiciones diferentes a las reguladas en el Decreto 79/2014: parcialmente y/o por tiempo inferior a tres meses al año.

Sin perjuicio de esta interpretación, la Comisión considera conveniente que se inicien los trabajos necesarios para concretar la modificación de la normativa urbanística vigente en esta materia al objeto de incluir en la misma otros aspectos de carácter territorial, ambiental y urbanístico no contemplados por la normativa sectorial, aspectos que permitan adoptar la solución más integrada social y funcionalmente en aplicación de los principios rectores para el desarrollo urbano que, para preservar el interés general, establece la legislación del suelo vigente.”

348 - Aplicación del artículo 8.1.28.4.3 de las Normas Urbanísticas en los cambios de clase de uso de las edificaciones complementarias cuando supongan afectación a terceros

Sesión 1/2012 - 26.04.2012 (BOAM 24.05.2012)

Mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid de fecha 8 de mayo de 2008, se aprobó definitivamente la modificación puntual del Plan General de 1997 que viene a modificar los artículos 8.1.22; 8.1.23 y 8.1.28 de las Normas Urbanísticas.

La modificación perseguía una regulación más pormenorizada que la existente hasta entonces de las actuaciones que se podrían desarrollar en aquellas edificaciones que se encuentren situadas fuera del área de movimiento en los grados 1º y 3º de la Norma Zonal 1. (Esto es, excediendo del fondo máximo definido en el interior de los patios de manzana)

En el artículo 8.1.22 se clasifican las edificaciones en cuanto a las situaciones en que pueden encontrar respecto al área de movimiento que define el patio de manzana propuesto por el Plan General: edificación principal, edificación complementaria y edificación interior. Por su parte, el artículo 8.1.23 establece que no se admite la transformación de usos o clases de usos hasta tanto en cuanto no se produzca la demolición del edificio.

Finalmente, en el artículo 8.1.28 se establecen las condiciones para la actuación en espacios libres, clasificando las actuaciones como preferentes, no permitidas, exceptuadas y autorizables. En relación a este último supuesto -actuaciones autorizables- el apartado 4 autoriza obras en las construcciones existentes para cambiar la clase de uso, siempre que "mejore las actuales condiciones del patio de manzana," y que se cumplan una serie de condiciones.

En relación a las condiciones aplicables a las edificaciones complementarias, establecidas en el apartado 4.3 del artículo 8.1.28, la norma establece la tramitación de un Plan Especial en el que se deberán cumplir una serie de condiciones para autorizar dichas obras y lograr el objetivo arriba señalado.

En relación a estas condiciones, la modificación puntual no ha considerado un aspecto de la compleja realidad existente en las manzanas reguladas por la Norma Zonal 1, grados 1º y 3º: que el cumplimiento de las condiciones preceptivas establecidas en la normativa pueda conllevar una afectación de terceros que no participan en el proceso de cambio de clase de uso. Esta interrelación se puede producir en el intento de materializar varias de esas condiciones: la obligación de ajardinar la cubierta de las construcciones, la liberación de al menos un 50% de la superficie ocupada del patio de manzana o la disminución de las volumetrías y alturas pueden entrar en conflicto, en alguna medida, con partes de los edificios complementarios que no son objeto del cambio de clase de uso y pertenecen a terceros ajenos al proceso solicitado.

Esta imprevisión normativa puede conducir a la inviabilidad del cambio de la clase de uso previsto en las normas en virtud de la interrelación física que presentan las diferentes propiedades contenidas dentro de las edificaciones complementarias situadas en el patio de manzana.

Conviene señalar que con anterioridad a la regulación aprobada en 2008, esta situación si fue considerada -respecto a la anterior normativa- en el Acuerdo nº 84 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, de fecha 17 de diciembre de 1998, cuando se dictaminó que las limitaciones a las transformaciones de usos en patios de manzana y espacios libres no serían *"de aplicación a los locales, edificios o parte de los mismos que formen parte de una unidad constructiva con otras propiedades, de forma que no sea factible su demolición por afectar a terceros"* (entendido que se refiere a demolición parcial de lo edificado).

De acuerdo con la documentación aportada, y las consideraciones y fundamentos recogidos en el informe de la Dirección General de Control de la Edificación, de 16 de marzo de 2012, una vez que la Ponencia Técnica en sesión extraordinaria celebrada el 23 de abril de 2012 ha dictaminado sobre este asunto, la Comisión, tras una breve deliberación, adoptó, por unanimidad, el siguiente:

Acuerdo:

"1. La aprobación del Plan Especial exigido en el artículo 8.1.28.4.3 de las Normas Urbanísticas 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."

347 - Interpretación relativa a la instalación de Paneles solares en espacios libres de parcela

Sesión 1/2012 - 26.04.2012 (BOAM 24.05.2017)

Anula y sustituye el tema 326

La Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en sesión celebrada el 12 de diciembre de 2011 estudió una propuesta relativa a la regulación sobre instalación de paneles solares en espacios libres de parcela no ocupados por la edificación contenida en el artículo 6.10.20 de las Normas Urbanísticas, siendo rechazada por entender que la Comisión no tiene capacidad normativa para respaldar su alcance. Se trataba de evaluar la posibilidad de dejar sin efecto el Acuerdo nº 326 de la Comisión de Seguimiento, tomado en su sesión de 12 de noviembre de 2008.

La Dirección General de Planeamiento plantea una nueva argumentación del artículo 6.10.20 de las Normas Urbanísticas que regula el acondicionamiento en superficie de los espacios libres privados, en el que tras definir la superficie que ha de destinarse a ajardinamiento y sus características, en el apartado segundo dispone que el resto de superficie podrá ocuparse por aparcamiento de vehículos, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas y por último hace referencia a los cierres laterales de las instalaciones deportivas descubiertas, lo cual pone de manifiesto una relación directa entre la instalación deportiva y el cerramiento de la misma.

En este sentido ya se dictaron dos Acuerdos por la Comisión de Seguimiento del Plan General, nº 187 (sesión de 26 de junio de 2001) y nº 263 (sesión de 23 de mayo de 2005), el primero relativo a la altura de coronación de los cerramientos acristalados de pistas de pádel, y el segundo relativo a la instalación de cubiertas retráctiles sobre piscinas en espacios libres de parcela. Del análisis de ambas situaciones se pone de manifiesto que las actuaciones que se pueden realizar ocupando el espacio libre de parcela son tasadas o concretas sin que quepa implantar otras diferentes a las expresamente establecidas, pero de otra parte se observa que en ambas es posible que vayan acompañadas de elementos característicos propios que mejoren su funcionalidad.

En base a todo lo anterior se plantea por la Dirección General de Planeamiento la posibilidad en el caso de aparcamiento de vehículos (recogido en el citado artículo 6.10.20 de las Normas Urbanísticas) de establecer que se puedan acompañar de elementos para su sombreado, sometidos a las determinaciones normativas de los dos casos anteriormente enumerados, y de otra parte plantear la posibilidad de que estos elementos de sombreado sean paneles solares con el fin de completar la funcionalidad de las plazas de aparcamiento transformando los elementos de sombreado tradicionales en instalaciones productoras de energía renovable, siguiendo los criterios establecidos en el Acuerdo 325 de la Comisión de Seguimiento del Plan General (sesión de 12 de noviembre de 2008), todo ello en cumplimiento de los objetivos recogidos en el Plan de Uso Sostenible de la Energía y Prevención del Cambio Climático de la Ciudad de Madrid.

Teniendo en cuenta las competencias que tiene asumidas la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de acuerdo con el Decreto del Alcalde, de 4 de abril de 2006, por el

que se establecen sus Normas Reguladoras, debe plantearse la tramitación y aprobación del instrumento de ordenación urbanística oportuno que dé solución a la cuestión planteada, que 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. Asimismo, se deja sin efecto el Acuerdo 326 (sesión de 12 de noviembre de 2008).

De acuerdo con la documentación aportada y las consideraciones y fundamentos recogidos en el informe de la Dirección General de Planeamiento, de 9 de abril de 2012, una vez que la Ponencia Técnica en sesión celebrada el 13 de abril de 2012 ha dictaminado sobre este asunto, la Comisión, tras una breve deliberación, adoptó, por unanimidad, el siguiente:

Acuerdo:

"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 sombreado 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."

346 - 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

Sesión 1/2012 - 26.04.2012 (BOAM 24.05.2012)

La propuesta presentada por la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades plantea en su título la posibilidad de encuadrar una clase de uso urbanístico (terciario comercial) en una categoría de otro (dotacional de servicios públicos), si bien la propuesta de acuerdo presentada se ciñe a considerar la viabilidad de implantar el formato de supermercado para el abastecimiento de productos básicos de consumo. Por ello, es necesario en primer lugar precisar el marco urbanístico de referencia en relación a los términos de la consulta.

El régimen normativo del Plan General vigente define el uso de servicios terciarios entre la clasificación de usos según su naturaleza; y en su artículo 7.6.2.b) de las Normas Urbanísticas distingue la clase comercial a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares. Esta norma precisa que cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, se encuadran en la clase comercial.

Además, en la actualidad, la normativa urbanística del Plan General vigente no establece ninguna referencia diferencial para el comercio alimentario, tras la aprobación definitiva de la modificación del Plan General aprobada el 20 de enero de 2012 por la Comunidad de Madrid, que eliminó la distinción relativa al comercio alimentario y no alimentario, definida en el plan original para señalar los límites de superficie que regulaban las categorías de pequeño, mediano y gran superficie comercial.

En todo caso, el análisis de la regulación normativa del uso terciario en su clase comercial y del uso de servicios públicos en su categoría de abastecimiento alimentario -artículos 7.6.1.2.b) y 7.11.1.1.e)- muestra una diferencia de alcance relevante entre ellos. La norma prescribe que la actividad comercial puede extender su alcance al suministro directo de mercancías al público - mediante ventas al por menor- sin ningún límite en cuanto a los productos que pueden ser objeto de venta. Por el contrario,

el artículo 7.11.1.1.e), limita los productos que son objeto de abastecimiento y por tanto de compra-venta.

En relación a esta categoría de abastecimiento alimentario, para apreciar la limitación de los productos objeto de abastecimiento es necesario referirse al Acuerdo 339 de la Comisión de Seguimiento del Plan General (10 de junio de 2010) que interpretó que "la inclusión de los mercados en la categoría de 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, de naturaleza alimentaria o no alimentaria, que se definan por la Ordenanza de Mercados Municipales."

En consecuencia, no puede aceptarse el encuadre del uso terciario comercial en el uso dotacional de servicios públicos bajo la categoría de abastecimiento alimentario.

El cuerpo de la consulta se refiere a la viabilidad de implantar un supermercado en edificio exclusivo en suelo calificado como dotacional de servicios públicos, categoría de abastecimiento alimentario, nivel de servicio básico y de titularidad privada.

En primer lugar, ha de señalarse que un supermercado es un formato de venta de productos al por menor dentro de un local, y no existe condicionamiento específico para él en la normativa urbanística del Plan General.

En relación a esta cuestión ha de concluirse que el abastecimiento de artículos de consumo de primera necesidad, de naturaleza alimentaria o no alimentaria, puede ser desarrollado en las parcelas de servicios públicos en las que se sitúan los mercados y que la configuración de sus locales no ha sido objeto de mayor limitación urbanística. Más aún, la enumeración de instalaciones no es exhaustiva y admite "mercados centrales, mercados de Distrito, mataderos u otros similares. Se incluyen en esta categoría Mercados de abastos y centros de comercio básico gestionados directamente por la Administración o sujetos a concesión administrativa".

Por otra parte, en relación a la argumentación planteada, los usos dotacionales de servicios colectivos, entre los que se incluyen los servicios públicos, no tienen habilitado en su régimen de usos compatibles los usos complementarios, sino sólo los usos asociados y los alternativos expresamente señalados (éstos siempre pertenecientes a usos dotacionales de servicios colectivos).

Cuestión adicional en el marco de la consulta planteada es su aplicación a parcelas e instalaciones de titularidad privada en suelos calificados de servicios públicos de nivel básico destinados a la categoría de abastecimiento alimentario, pues el nivel de implantación territorial del suelo dotacional incide en la titularidad del suelo conforme establece el artículo 7.7.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997 -público para el nivel básico- y esta categoría de abastecimiento alimentario no tiene ninguna salvedad respecto a ello, a diferencia de la correspondiente a las instalaciones de suministro de combustible para vehículos (artículo 7.11.3.c).

Esta situación lleva a advertir que para los suelos o instalaciones privadas situadas en suelo destinado a dotacional de servicios públicos de abastecimiento alimentario no resulta de aplicación la Ordenanza de Mercados Municipales aprobada el 22 de diciembre de 2010. Si bien resulta de interés señalar aquí que, al regular las características de los locales en los que desarrollar la actividad de comercio minorista para el abastecimiento a la población, esta Ordenanza no establece condiciones a la implantación de locales con formato de supermercado destinados a esa función.

De acuerdo con la documentación aportada, y las consideraciones y fundamentos recogidos en el informe de la Agencia de Gestión de Licencias de Actividad, de 16 de marzo de 2012, una vez que la Ponencia Técnica en sesión celebrada el 13 de abril de 2012 ha dictaminado sobre este asunto, la Comisión, tras una breve deliberación, adoptó, por unanimidad, el siguiente

Acuerdo:

"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."

345 - *Implantación de la actividad de Estación para la Inspección Técnica de Vehículos (ITV) bajo el Régimen de Usos del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997*

Sesión 1/2012 - 26.04.2012 (BOAM 24.05.2012)

Sustitución de los Acuerdos 269 (sesión de 28 de octubre de 2005) y 293 (sesión de 1 de junio de 2006)

Las Estaciones de Inspección Técnica de Vehículos (ITV) tenían la condición de servicio público en el momento de elaboración del Plan General de Ordenación Urbana, lo que dio lugar a que dicha actividad se haya venido englobando dentro del uso Dotacional de Servicios Públicos en su categoría "Otros Servicios Públicos", prestándose dicho servicio mediante gestión directa en régimen de sociedad de economía mixta o concesión administrativa.

La liberalización de la prestación del servicio iniciada con el RD Ley 7/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes del Sector de las Telecomunicaciones, culmina en la Comunidad de Madrid mediante la Ley 7/2009, de 15 de diciembre, por la que se liberaliza el régimen jurídico de la actividad de ITV, permitiendo su gestión y prestación por empresas privadas previa autorización administrativa y con los requisitos y condiciones que la normativa determina sobre la ubicación e instalación del correspondiente proyecto técnico que acompañe a la solicitud de autorización.

Este proceso ha ido alterando paulatinamente el marco normativo y abrió la necesidad de reconsiderar la clasificación y regulación de la instalación de dicha actividad. Por ello, la Comisión de Seguimiento del Plan General tomó dos acuerdos de interpretación sobre esta materia.

En primer lugar el Acuerdo 269 (28 de octubre de 2005), en el que se determinaba la necesidad de una regulación específica mediante modificación o complementación de las Normas Urbanísticas, y por el que hasta su aprobación se admitía la implantación de dicha actividad como uso autorizable en edificio exclusivo, en determinados ámbitos de uso característico industrial: norma zonal 9 en grado 4º nivel b) y grado 5º.

En segundo lugar, el Acuerdo 293 (1 de junio de 2006) extendió el ámbito espacial de aplicación de dicho criterio a las áreas y sectores de planeamiento con uso característico industrial, situadas al exterior del anillo definido por la M-30.

Ante los cambios normativos producidos desde entonces, la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades plantea consulta a la Comisión relativa a la posibilidad de implantar la actividad de ITV en parcelas con uso característico industrial sin necesidad de Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos (PECUAU) al considerarlo como actividad propia del uso cualificado.

En relación a considerar la actividad de inspección técnica de vehículos como uso cualificado industrial, se entiende que el Acuerdo 269 ya reconocía su naturaleza industrial, sin menoscabo de seguir pudiendo encuadrarse dentro del uso de servicios públicos. Cabe precisar que esa identificación está ligada a la categoría de taller de automoción de la clase de industria en general.

A pesar de ello, al establecerse su régimen de implantación como uso autorizable, destinado a evaluar su incidencia en el entorno y definir las medidas correctoras, puede entenderse que no adquiere plenamente la condición de uso cualificado. Conviene señalar que el régimen de los planes especiales de control ambiental de implantación de usos incluye los usos autorizables, pero también otros usos por sus especiales características, como el uso de garaje-aparcamiento con determinadas características y el uso terciario comercial en gran superficie comercial.

Por ello es necesario analizar si los efectos sobre el entorno se evalúan en el procedimiento previsto de manera suficiente sin necesidad de someterlo a la tramitación del PECUAU establecido en el

Acuerdo 269, con la salvedad de que se trate de un uso autorizable, en cuyo caso, de acuerdo con el artículo 5.2.7.1 a) de las Normas Urbanísticas deberá tramitarse y aprobarse el correspondiente Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos.

El control de la incidencia en el entorno de la implantación de esta actividad está recogido 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, pues el artículo 18 exige el cumplimiento de los requisitos generales establecidos en el Anexo 1 del RD 224/2008, de 15 de febrero, sobre normas generales de instalación y funcionamiento de las estaciones de ITV, que incluye los referidos a su ubicación en locales o naves independientes, a la disposición de recintos con dimensiones y una facilidad de flujo y espera de vehículos adecuados a su capacidad, y a su situación en lugares de fácil acceso en los que el flujo de vehículos a la estación no provoque conflictos de tránsito en la zona.

Si bien el Decreto otorga la competencia sobre la autorización para la puesta en servicio, ampliación, modificación y explotación de las estaciones de ITV al órgano competente en materia de industria (artículos 3 y 4), los requisitos de ubicación señalados habrán de quedar verificados en la correspondiente tramitación de los expedientes urbanísticos o autorizaciones autonómicas que fueran necesarios, según establece el artículo 20.1 del Decreto autonómico. En este proceso de verificación de los requisitos de ubicación antes descritos obliga a examinar las características del proyecto relativas a la adecuación de la nave o locales y su recinto a sus funciones, y a evaluar su alcance sobre el tránsito en la zona y la idoneidad de sus accesos.

Puede plantearse la innecesidad de desarrollar para ello, con carácter general, un instrumento urbanístico de la naturaleza del plan especial previamente a la concesión de la licencia, especialmente cuando las características de una parcela permitan resolver en su interior todos los requisitos señalados; pero no cabe obviar que, en aquellos locales o recintos que por sus dimensiones, accesos o ubicación no se pueda resolver su incidencia en el interior se pueden ocasionar impactos en la zona que derivarían en una denegación de la solicitud o en el establecimiento de medidas correctoras fuera del ámbito de la parcela.

Dado que la evaluación ambiental de la actividad de ITV que ha de incluirse en la tramitación de la licencia no incluye expresamente esos aspectos relativos a la movilidad en el entorno, se considera que para evaluar las condiciones requeridas en el Anexo I del citado Real Decreto 224/2008 referidas a la ubicación de la instalación y su relación con el tránsito de la zona, como alternativa a la redacción del PECUAU, en el proceso de otorgamiento de la licencia podría ser suficiente con la emisión de un informe previo del Área de Gobierno competente en materia de movilidad que se articulará en el procedimiento correspondiente. El resultado de dicho informe determinará la necesidad o no de establecer medidas correctoras en su entorno.

De esta manera se evita la tramitación de instrumentos urbanísticos adicionales garantizando al tiempo que se evitan conflictos de tráfico en la zona como exige la regulación citada.

Una vez establecidos tanto el mecanismo para evaluar su incidencia en el entorno como la naturaleza de la actividad, cabe plantear también la innecesidad de mantener las limitaciones establecidas en los Acuerdos anteriores relativas al ámbito espacial de admisión de su implantación: norma zonal 9.4º b) y 9.5º, y ámbitos de uso característico industrial exteriores a la M-30.

De acuerdo con la documentación aportada, y las consideraciones y fundamentos recogidos en el informe de la Dirección General de Control de la Edificación, de 6 de marzo de 2012, relativo a la sustitución de los mencionados Acuerdos 269 y 293, una vez que la Ponencia Técnica en sesión celebrada el 13 de abril de 2012 ha dictaminado sobre este asunto, la Comisión de Seguimiento, tras una breve deliberación, adoptó, por unanimidad, el siguiente

Acuerdo:

"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."

344 - Edificabilidad remanente. Evaluación y aplicación de la misma

Sesión 1/2011 - 12.12.2011 (BOAM 16.01.2012)

Acuerdo:

"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 aquél.

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."

343 - 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

Sesión 1/2011 - 12.12.2011 (BOAM 16.01.2012)

Acuerdo:

"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".

342 - Implantación de usos compatibles en un edificio exclusivo con uso distinto al cualificado

Sesión 1/2011 - 12.12.2011 (BOAM 16.01.2012)

Acuerdo:

"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 edificio 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."

341 - Regulación urbanística de los servicios funerarios en su tipología de crematorios

Sesión 1/2011 - 12.12.2011 (BOAM 16.01.2012)

Acuerdo:

"Modificar el 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 innecesidad 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."

340 - Implantación de usos complementarios en edificios existentes, susceptible de alcanzar la condición de edificio exclusivo

Sesión 1/2011 - 12.12.2011 (BOAM 16.01.2012)

Acuerdo:

"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."

339 - Interpretación del Uso Dotacional de Servicios Públicos, en la categoría de "Abastecimiento Alimentario", sometido a las disposiciones previstas en el Título 7 de las Normas Urbanísticas

Sesión 2/2010 - 10.06.2010 (BOAM 23.06.2010)

Acuerdo:

1.- "En las Normas Urbanísticas 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."

338 - Aplicación del régimen de usos complementarios del Área de Planeamiento Incorporado 02.09 "Manzana Paseo Pontones, Imperial y Alejandro Dumas"

Sesión 1/2010 - 8.04.2010 (BOAM 26.04.2010)

"Analizada la regulación de usos complementarios establecida en el Área de Planeamiento Incorporado 02.09 'Manzana Paseo de los Pontones', se acuerda que su alteración ha de producirse mediante el instrumento de planeamiento competente para establecer las determinaciones pormenorizadas, por lo que podrá realizarse mediante un plan especial de mejora de la ordenación pormenorizada que altere su régimen normativo".

337 - Área de Planeamiento Específico 15.15 "Mercado de Bami"

Sesión 1/2010 - 8.04.2010 (BOAM 26.04.2010)

Acuerdo:

"Aprobar las consideraciones recogidas en el informe de la Ponencia Técnica emitido en la sesión celebrada el 22 de marzo de 2010, del siguiente contenido literal, con las apreciaciones que más adelante se indican:

"La Dirección General de Comercio solicita informe sobre las cuestiones siguientes:

1.- Posibilidad de modificar el régimen de propiedad de la parcela del mercado de Bami, a través de su enajenación por los procedimientos legales oportunos, manteniendo, bajo titularidad privada, el uso urbanístico característico, dotacional de servicios públicos, categoría abastecimiento alimentario.

2.- Posibilidad de sustituir el actual inmueble por otro construido con arreglo a las especificaciones contempladas en el Área de Planeamiento Específico 15.15, que alberga un local de mediano comercio de alimentación en régimen de autoservicio, con una superficie total de 1.540 metros cuadrados, es decir, igual al 35% de la superficie total edificada, considerada ésta como el resultado del incremento en un 20% de la superficie edificable existente más 800 metros cuadrados de edificabilidad adicional permitida ($3.000 \times 0,20 + 800 = 4.400 \text{ m}^2$).

En relación a la primera cuestión, la ficha de condiciones del Área de Planeamiento Específico 15.15 "Mercado de Bami" establece específicamente para esta parcela entre sus objetivos "la realización de un convenio con los agentes implicados en la gestión actual del mercado que permitirá la modificación del régimen de propiedad de la parcela, a través de los procedimientos legales oportunos".

Asimismo, el Área de Planeamiento Específico establece entre sus observaciones y determinaciones complementarias que "3. ...en el caso de transmisiones a terceros la administración municipal podrá ejercer el derecho de tanteo y, en su caso, el de retracto".

Sobre dichas determinaciones no cabe una interpretación normativa y, en su caso, corresponde a la Asesoría Jurídica manifestarse sobre los procedimientos legales oportunos referidos para su concreción.

En relación a la segunda cuestión, las determinaciones contenidas en el Área de Planeamiento Específico 15.15 establecen que la superficie máxima edificable es la existente incrementada en un 20%. Por tanto, el límite que la ficha señala para el tamaño máximo del local, cifrado en el 35 % de la superficie total edificada, opera sobre aquella cifra, y no puede incluirse la edificabilidad adicional de 800 m² bajo rasante por estar destinada al uso de almacenaje al servicio de la dotación.

Además, el uso de abastecimiento alimentario en régimen de autoservicio no podrá superar los 750 m² de superficie edificable, ni la cifra resultante de la determinación arriba establecida sobre el tamaño máximo del local."

En todo caso, la modificación del Plan General de Ordenación Urbana que definió las condiciones del Área de Planeamiento Específico 15.15 "Mercado de Bami" no ha resuelto la disconformidad del uso dotacional de servicios colectivos en su clase de servicios públicos de nivel básico, y la titularidad privada, en el sentido del acuerdo adoptado por la Comisión en esta misma sesión de 8 de abril de 2010 relativo a la aplicación del artículo 7.11.1 apartado 1 e) de las Normas Urbanísticas, en parcelas calificadas de uso dotacional de servicios públicos."

336 - Aplicación del artículo 7.11.1. apartado 1 e) de las Normas Urbanísticas en parcelas calificadas de uso Dotacional de Servicios Públicos

Sesión 1/2010 - 8.04.2010 (BOAM 26.04.2010)

Acuerdo:

"El Plan General regula en su artículo 7.7.2 el nivel de implantación territorial de los Dotacionales de Servicios Colectivos como nivel básico o singular para las dotaciones de titularidad pública y como nivel privado para los de titularidad privada.

Al mismo tiempo, el uso de Dotacional de Servicios Colectivos destinado a la clase de Servicios Públicos sólo contempla los niveles básico y singular (artículo 7.11.1).

El análisis detallado de las categorías de uso del servicio público permite reconocer que bajo su descripción se engloban actividades que a veces se desarrollan bajo titularidad privada: gasolineras, cementerios privados, correos, centros de protección animal, centros de higiene y mercados.

Asimismo, el régimen de gestión establecido por el Plan General en el Plano de Gestión no siempre contiene acciones de obtención de los suelos calificados para este uso que presentan una titularidad privada del terreno.

En consecuencia, se acuerda proponer la modificación del Plan General para establecer un régimen coherente de los servicios públicos en relación a la titularidad del suelo y la actividad.

Asimismo, se remitirá la consulta urbanística planteada para el edificio sito en la calle Jerónima Llorente número 36, relativa al Mercado de San José, a la Subdirección General de Planificación y Revitalización del Centro Urbano y a la Secretaría Permanente de la Comisión de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, para resolver aquellas cuestiones de sus respectivas competencias."

335 - *Implantación de usos complementarios en edificaciones existentes reguladas por la Norma Zonal 3 grado 1 (volumetría específica)*

Sesión 1/2010 - 8.04.2010 (BOAM 26.04.2010)

Acuerdo:

1- "El Plan General establece en su artículo 7.2.8.2. b) de las Normas Urbanísticas 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 Normas Urbanísticas, pudiendo llegar a alcanzar, en su caso, la condición de edificio exclusivo".

334 - *Cómputo de edificabilidad en las zonas diáfanas sin cerramiento de las plantas bajas (artículo 6.5.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General)*

Sesión 3/2009 - 30.09.2009 (BOAM 9.10.2009)

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 Normas Urbanísticas, se debe a 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"

333 - *Posibilidad de implantar varios usos cualificados en una misma parcela*

Sesión 2/2009 - 18.05.2009 (BOAM 19.06.2009)

Acuerdo:

"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".

332 - Consulta sobre el Área de Planeamiento Diferenciado 02.03 que rige las condiciones particulares del Área de Planeamiento Incorporado 02.09 "Manzana Paseo Pontones, Imperial y Alejandro Dumas"

Sesión 2/2009 - 18.05.2009 (BOAM 19.06.2009)

Acuerdo:

1. "En coherencia con el carácter de espacio de transición entre el uso industrial y el residencial que concurre en la zona de industria B del APD 02.03, la implantación de almacenes en la misma sólo podrá efectuarse en la modalidad de almacén cuya superficie edificada no supere los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados. Dichos almacenes podrán disponer de zonas de exposición y venta de productos manufacturados, con carácter de usos asociados, por lo que la superficie de las mismas, no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) de la superficie total del almacén.

2. La categoría de uso comercial admisible en la zona de industria B del APD 02.03, de edificios con más del sesenta por ciento (60%) de la superficie total edificada destinada a usos comerciales, con posibilidad de otros usos excepto el de vivienda, constituyó, en su día, la categoría segunda del uso comercial que establecía el artículo 233 de las Ordenanzas Municipales de 1972, modificado en 1974.

La implantación de estos edificios comerciales podrá efectuarse en régimen de uso alternativo del industrial con la limitación de no alcanzar la categoría de Gran Superficie Comercial, derivada de lo establecido en el artículo 7.6.7.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997.

En dichos edificios el uso comercial podrá acompañarse de otros usos, excepto el de vivienda, que deberán encontrarse entre los permitidos en la zona de industria B.

3. En la zona de industria B se admite la implantación de locales comerciales en planta baja, en régimen de usos asociados al industrial o en régimen de usos complementarios, con la posibilidad de destinar el semisótano o sótanos a almacén de los mismos".

331 - Instalación de escaleras exteriores de evacuación para posibilitar la adecuación de edificios existentes a la normativa de seguridad en caso de incendio

Sesión 1/2009 -28.01.2009 (BOAM 13.02.2009)

Acuerdo:

"En aplicación del criterio que deriva del apartado 3 del artículo 6.9.7 de las Normas Urbanísticas, 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 Normas Urbanísticas, 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."

330 - Alcance material de los efectos de la sentencia del Tribunal Supremo de 25 de julio de 2006, relativa al artículo 8.3.5.3 b) de las Normas Urbanísticas del Plan General

Sesión 1/2009 - 28.01.2009 (BOAM 13.02.2009)

Acuerdo:

"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 Normas Urbanísticas en relación con los artículos 6.4.3 y 6.5.3 de las mismas, en tanto en cuanto se apruebe definitivamente la correspondiente modificación puntual del Plan General que establezca un régimen de condiciones particulares para las obras de nueva planta a realizar en esas parcelas".

329 - 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)

Sesión 1/2009 - 28.01.2009 (BOAM 13.02.2009)

Acuerdo:

"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".

328 - Adosamiento en Norma Zonal 8.2.a)

Sesión 2/2008 - 12.11.2008 (BOAM 28.11.2008)

Acuerdo:

"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 Normas Urbanísticas."

327 - Régimen de usos compatibles de la zona R.C. Edificación en bloques abiertos del Plan Parcial del Sector UZP 1.03 "Ensanche de Vallecas"

Sesión 2/2008 - 12.11.2008 (BOAM 28.11.2008)

Acuerdo:

"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 Normas Urbanísticas, 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."

326 - Instalación de paneles solares en espacio libre de parcela. Sin localización

Sesión 2/2008 - 12.11.2008 (BOAM 28.11.2008)

Anulado por Acuerdo 347

Acuerdo:

"Dada la regulación actual del artículo 6.10.20 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, no es posible la instalación de estructuras metálicas de cubrición de aparcamientos en los espacios libres de parcela. En todo caso, al amparo del artículo 6.10.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, se recomienda que en el ámbito de 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 de junio de 2008."

325 - 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

Sesión 2/2008 - 12.11.2008 (BOAM 28.11.2008)

Acuerdo:

"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 Normas Urbanísticas 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 de junio de 2008."

324 - Separación a linderos y escalonamiento de patios en Norma Zonal 4, edificación en manzana cerrada. C/ Hermanos del Moral, 79

Sesión 2/2008 - 12.11.2008 (BOAM 28.11.2008)

Acuerdo:

"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 Normas Urbanísticas 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."

323 - 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

Sesión 2/2008 - 12.11.2008 (BOAM 28.11.2008)

Acuerdo:

"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."

322 - 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

Sesión 2/2008 - 12.11.2008 (BOAM 28.11.2008)

Acuerdo:

"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."

321 - 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)

Sesión 2/2008 - 12.11.2008 (BOAM 28.11.2008)

Acuerdo:

"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:

1^a 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.

2^a 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 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."

320 - 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 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

Sesión 2/2008 - 12.11.2008 (BOAM 28.11.2008)

Acuerdo:

"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".

319 - Normativa reguladora del A. P. E. 09.20 "Manzanares Norte" del Plan General

Sesión 48/2008 - 18.02.2008 (BOAM 06.03.2008)

Acuerdo:

"Las determinaciones vinculantes recogidas en el apartado de observaciones y determinaciones complementarias de la Ficha de Condiciones Particulares del APE 09.20 "Manzanares Norte" prevalecen sobre aquellos aspectos del Plan Especial que lo contravengan, dando así cumplimiento a las condiciones impuestas por el Apartado Primero B) d) del Acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan General de Madrid de fecha 17 de abril de 1997.

Para la realización de nuevas edificaciones dentro de las Áreas de movimiento definidas será necesaria la tramitación de un estudio de detalle con la oportuna ordenación de volúmenes y trazado, en su caso, de las vías complementarias".

318 - Rectificación de alineación oficial, en parcelas reguladas por la Nz 4 (edificación en manzana cerrada) (calle Ofelia Nieto, 36)

Sesión 48/2008 - 18.02.2008 (BOAM 06.03.2008)

Acuerdo:

"A la vista de la contradicción entre la alineación oficial y la calificación de vía pública principal, en atención a la mejora de la funcionalidad de la trama urbana, al interés más general de la colectividad, a la mejora de la imagen urbana y a la calidad del espacio urbano, debe rectificarse la alineación de la calle Campo Real, eliminando el quiebro que existe en su intersección con la calle Ofelia Nieto, haciéndola coincidir con la trama de Vía Pública Principal, procediendo a la rectificación mediante la tramitación del pertinente error material".

317 - Implantación de un dispositivo bioclimático asimilable a un patio abierto configurado a modo de invernadero en un edificio de oficinas (calle Comandante Azcárraga, 3)

Sesión 48/2008 - 18.02.2008 (BOAM 06.03.2008)

Acuerdo:

1. "Las condiciones de los patios propuestas en el proyecto deberán ser asimilables a las previsiones del artículo 6.7.21. Las soluciones de cubrición que permitan cumplir la ventilación prevista podrán desarrollarse mediante sistemas mecánicos.

2. Para poder excluir sus superficies del cómputo de edificabilidad previsto en el artículo 6.5.3, dichos patios no podrán generar superficies susceptibles de admitir el desarrollo de actividades lucrativas (en este sentido se exigirá el acondicionamiento constructivo de la base de los mismos).

3. Se admite la existencia de patios de parcela abiertos con una profundidad (P) superior a vez y media (1,5) la anchura de la embocadura (F), pero en este caso las condiciones dimensionales de aplicación serán las correspondientes a patios de parcela cerrados.

4. Las cornisas y aleros que desarrolle las edificaciones sin superar la alineación exterior de la parcela podrán salir más de ochenta (80) centímetros sobre la fachada pero en este caso computarán a efectos de ocupación y posición del edificio".

316 - 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 art. 8.8.15 de las Normas Urbanísticas (calle Alfar, 7)

Sesión 48/2008 - 18.02.2008 (BOAM 06.03.2008)

Acuerdo:

"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".

315 - Transformación en vivienda de un local en edificio fuera de ordenación absoluta. (calle Mejorana, 22)

Sesión 48/2008 - 18.02.2008 (BOAM 06.03.2008)

Acuerdo:

1. "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 Normas Urbanísticas.

2. El acuerdo 110, adoptado por la Comisión de Seguimiento del Plan General, en sesión celebrada el 27 de mayo de 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 Normas Urbanísticas y no de los usos cualificados".

314 - Transformación en vivienda de un local sin uso definido en un ámbito regulado por la Nz. 3.2º (Volumetría específica) (calle Campotajar, 8)

Sesión 48/2008 - 18.02.2008 (BOAM 06.03.2008)

Acuerdo:

"En agrupaciones de locales ubicados en ámbitos regulados por la Nz. 3 (Volumetría Específica), que conforman un conjunto edificatorio concebido como un proyecto unitario para usos distintos del residencial, no cabrá la transformación de dichos locales en viviendas en tanto que, fueran concebidos en su construcción y, así fueron previstos por la norma, como dotación al servicio de la zona".

313 - 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

Sesión 48/2008 - 18.02.2008 (BOAM 06.03.2008)

Acuerdo:

"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".

312 - Implantación de viviendas tuteladas para adultos con autismo mediante la sustitución o ampliación de un edificio existente en una parcela calificada como uso dotacional de equipamiento básico (EB) ubicada en un ámbito regulado por la Nz. 3.1.a (antiguo Colegio Público Pablo Casals calle Pobladura del Valle)

Sesión 48/2008 - 18.02.2008 (BOAM 06.03.2008)

Acuerdo:

1. "El edificio de viviendas tuteladas de integración puede encuadrarse dentro del uso dotacional, clase equipamiento, categoría bienestar social, por similitud con el caso del Acuerdo número 2 de la sesión 2º de 11 de diciembre de 1997.

2. La tutela de las viviendas se llevará a cabo por la administración competente en materia de Bienestar Social o bien será gestionada en cualquiera de las formas admitidas por la legislación vigente de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.7.2 de las NN. UU. del PGOUM.

3. El volumen de la edificación será el que establezca la sección primera del capítulo 8.3 de las NN. UU. referida a la norma zonal 3, grado 1º, y la construcción requerirá el informe que justifique la falta de necesidad de educativo y la mayor necesidad de bienestar social.

4. Todo ello, sin entrar a valorar lo establecido en el Convenio de fecha 23 de noviembre de 1999, que en su caso pudiera requerir la correspondiente modificación para acoger la construcción de viviendas tuteladas en lugar de la construcción de un centro de educación especial".

311 - Autorización de la construcción de garajes-aparcamientos subterráneos en parcelas libres de edificación reguladas por la Nz 3. 1º

Sesión 48/2008 - 18.02.2008 (BOAM 06.03.2008)

Acuerdo:

1.- "La autorización de la construcción de garajes-aparcamientos planteada ha quedado afectada por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid del 30 de julio de 2002 y del Tribunal Supremo de 25 de julio de 2006, que anulan el artículo 8.3.5.3.b por lo que está supeditada a la formulación y aprobación de la necesaria modificación de la NN. UU.

2.- Ante la iniciativa de la Dirección de Coordinación Territorial que ha solicitado informe a la Asesoría Jurídica que clarifique el alcance de la sentencia, se acuerda instar a la Dirección General de Asesoría Jurídica, la consideración y pronunciamiento sobre este asunto.

3.- En base a las competencias que establece el Acuerdo de la Junta de Gobierno de 18 de junio de 2007, el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, en colaboración con la Dirección General de Asesoría Jurídica, dictará una Instrucción en relación a este asunto.

4.- En todo caso deberá iniciarse la necesaria modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana para dar solución a la consulta planteada".

310 - 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)

Sesión 48/2008 - 18.02.2008 (BOAM 06.03.2008)

Acuerdo:

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 concurren 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"

309 - Obras permitidas en los modelos EO del APE 05.09 "Colonia Ciudad Jardín Alfonso XIII-Municipal"

Sesión 48/2008 - 18.02.2008 (BOAM 06.03.2008)

Acuerdo:

"Se estima que las obras propuestas en el expediente que ha motivado la consulta a la Comisión, cuyo objetivo es la construcción de un forjado que permita la utilización del espacio bajo cubierta en la

finca de la calle Alfonso XIII 108, del APE 05.09, Colonia Ciudad Jardín Alfonso XIII-Municipal, están correctamente recogidas por la normativa del APE como "obras en los edificios" y no pueden ser consideradas como obras de ampliación de acuerdo con la definición de este tipo de obras que figura en el artículo 1.4.10 punto 1 c de las Normas Urbanísticas del Plan General 1997, por lo que pueden encuadrarse entre las de reestructuración general con incremento de la edificabilidad que están permitidas por las Normas del APE (artículo 7 punto 1 y artículo 145) y sometidas al resto de las condiciones que para este tipo de obras se expresan en las Normas del mismo, por tanto no procede la tramitación de una modificación de Plan General, y más teniendo en cuenta el principio de eficacia que debe regir las actuaciones administrativas".

308 - *Implantación de distintos usos o clases de uso en un único local. Concepto de actividad*

Sesión 47/2007 - 22.03.2007 (BOAM 09.04.2007)

Acuerdo:

Primero. 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 NN.UU., 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).

Segundo. 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 incompatibilidad entre ellos derivadas de dichas normas.

Tercero. 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.

307 - *Acuerdo reciproco entre propietarios colindantes para la ampliación en planta baja con adosamiento a lindero medianero de edificaciones ubicadas en Área de Planeamiento Específico. 11.10. "Colonia Tercio y Terol"*

Sesión 47/2007 - 22.03.2007 (BOAM 09.04.2007)

Acuerdo:

En tanto el artículo 6 del Área de Planeamiento Específico establece expresamente la obligación de un acuerdo recíproco entre propietarios y colindantes, no cabe interpretarse en sentido contrario, si bien, se considera conveniente modificar este artículo para asimilarlo al artículo 6.3.13.2. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

306 - *Condiciones de edificabilidad que corresponden a la parcela 21 del Área de Planeamiento Específico 19.05 Colonia Valderribas*

Sesión 47/2007 - 22.03.2007 (BOAM 09.04.2007)

Acuerdo:

Las contradicciones de la regulación normativa del Área de Planeamiento Específico 19.05. Colonia Valderribas, relativas al régimen de obras, edificabilidad y ocupación deben resolverse vía modificación del Plan General.

305 - Nivel de usos que corresponde al ámbito regulado por el grado 3º de la Norma Zonal 8 (Edificación en Vivienda Unifamiliar) situado en la confluencia de la Avenida de Daroca con el Camino Viejo de Vicálvaro (Colonia Militar de Vicálvaro y entorno)

Sesión 47/2007 - 22.03.2007 (BOAM 09.04.2007)

Acuerdo:

En los ámbitos regulados por el grado 3º de la Nz. 8 (Edificación en Vivienda Unifamiliar) situados en la confluencia de la Avenida de Daroca con el Camino Viejo de Vicálvaro (Colonia Militar de Vicálvaro y entorno), Calle Isla de Oza y la Calle Río Sella, el nivel de usos que debe aplicarse, en coherencia con las circunstancias urbanísticas concurrentes en dichos ámbitos, es el nivel "a".

304 - 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"

Sesión 47/2007 - 22.03.2007 (BOAM 09.04.2007)

Acuerdo:

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.

Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, que ya es firme: 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 Montera Renta S.L. y don Alfonso Abolafia Gómez, contra el acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, adoptado en sesión de 22 de marzo de 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 por la Ordenanza Residencia Colectiva Grado 2º del Plan Parcial, sin hacer expresa imposición de costas.

Texto íntegro de la sentencia que ya es firme en documentación asociada.

303 - 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

Sesión 47/2007 - 22.03.2007 (BOAM 09.04.2007)

Acuerdo:

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.

302 - Desarrollo de edificio exclusivo de oficinas como uso compatible en una parcela de uso cualificado industrial regulada por la NZ 9.4º b) (Avda. de la Democracia, 9)

Sesión 46/2006 - 19.12.2006 (BOAM 15.02.2007)

Acuerdo:

"En la modificación puntual de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M. relativa a la compartimentación de edificios industriales, se deberá precisar que los locales independientes destinados a la implantación de usos asociados en local o locales físicamente separados de aquél en que se implanta el uso industrial al que se asocian, intervendrán en el cómputo del número máximo de locales independientes en que puede compartimentarse un edificio industrial, del mismo modo que los locales destinados a la implantación de los usos industriales a los que se asocian."

301 - Diferenciación entre linderos laterales y testeros, cuando el lindero común entre dos parcelas describe sucesivos quiebros ortogonales (parcela regulada por la NZ 8.4º, en la calle Fernández Cid nº 5).

Sesión 46/2006 - 19.12.2006 (BOAM 15.02.2007)

Acuerdo:

"En las dos parcelas resultantes de la parcelación efectuada en la c/ Fernández Cid, 5 (Expte. 714/2005/02714), la línea quebrada de separación entre ellas, a la que se adosan las edificaciones proyectadas, tiene la consideración de lindero lateral, dado que no implica densificación y la solución propuesta se entiende arquitectónicamente adecuada.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la restante normativa urbanística que le sea de aplicación.

300 - 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 Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 (API 11.15 Tamames-Aguacate, c/ Duquesa de Tamames c/v Secoya)

Sesión 46/2006 - 19.12.2006 (BOAM 15.02.2007)

Acuerdo:

"1º.- En Áreas de Planeamiento Incorporado regulados por normas zonales industriales del Plan General 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.

2º.- 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".

299 - 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

Sesión 46/2006 - 19.12.2006 (BOAM 15.02.2007)

Acuerdo:

"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 Normas Urbanísticas."

298 - Anulación del art. 8.3.5.3. b) que regula las obras de nueva planta en el grado 1.º de la NZ 3 (volumetría específica). Sentencia del tribunal superior de justicia de Madrid. Sala de lo contencioso-administrativo, sección 1, de 31 de diciembre de 2002, confirmada en casación por sentencia del tribunal supremo de 25 de julio de 2006

Sesión 46/2006 - 19.12.2006 (BOAM 15.02.2007)

Acuerdo:

"Dar cuenta del contenido, repercusión y alcance de dos sentencias firmes dictadas por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, por las que se anula el artículo 8.3.5.3. b) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, por la trascendencia que supone a la Norma Zonal 3."

297 - Obras de sustitución, en parcela regulada por el grado 1.º de la NZ 3 (volumetría específica), no consecutivas a la demolición de la anterior edificación, existente al aprobarse definitivamente el plan general de 1997 (c/ Ramón Patuel 17 c/v San Marcelo)

Sesión 46/2006 - 19.12.2006 (BOAM 15.02.2007)

Acuerdo:

"En la parcela libre de edificación de la calle Ramón Patuel 17, c/v San Marcelo, regulada por el grado 1.º de la Norma Zonal 3 (Volumetría Específica) cabe la autorización de obras de sustitución, si se acredita documentalmente que dicha parcela soportaba edificación conforme al planeamiento regulador."

296 - Desarrollo de "zonas comunitarias" en conjuntos residenciales de vivienda unifamiliar mediante la extensión de la aplicación del art. 7.3.4.2 e) de las NN.UU. que regula el desarrollo de dichas "zonas comunitarias" en promociones de vivienda colectiva (c/ Argentona s/n)

Sesión 46/2006 - 19.12.2006 (BOAM 15.02.2007)

Acuerdo:

"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 Normas Urbanísticas para dicha categoría de vivienda unifamiliar."

295 - Posibilidad de actuación en edificios existentes en la Quinta Vista Alegre (distrito de Carabanchel)

Sesión 45/2006 - 1.06.2006 (BOAM 22.06.2006)

Acuerdo:

"Dado el carácter de Parque Histórico de la "Quinta de Vista Alegre", el régimen de actuación será el dispuesto en el artículo 4.6.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

En este sentido, la actuación propuesta podría ser viable siempre y cuando se respeten las condiciones previstas para las instalaciones provisionales en el punto 5 del precitado artículo de las Normas Urbanísticas."

294 - Adecuación de la configuración del espacio libre interior, establecida en el Art. 8.1.12 de las NN.UU. a las circunstancias específicas de una parcela regulada por el grado 6º de la Nz 1 (protección del patrimonio histórico) sin incremento de la edificabilidad ni de la ocupación (c/ López de Hoyos 127)

Sesión 45/2006 - 1.06.2006 (BOAM 22.06.2006)

Acuerdo:

"1º. - El fondo máximo de 25 m. establecido para la Norma zonal 1, grado 6º, no podrá ser superado con edificación aunque la parcela objeto de construcción colinde con otra parcela cuyo fondo sea inferior a 25 m.

2º. - En la parcela de la c/ López de Hoyos 127, regulada por el grado 6º de la Nz 1 (Protección del Patrimonio Histórico) la configuración del espacio libre interior, así como la forma y posición de la edificación, podrán adecuarse a las circunstancias específicas de la parcela, mediante un Estudio de Detalle."

293 - *Implantación de la actividad de estación para la inspección técnica de vehículos (ITV) en áreas y sectores de planeamiento con uso característico industrial situados al exterior del anillo definido por la M-30.(ampliación del acuerdo adoptado en la sesión de la CSPG celebrada el 28 de octubre de 2005)*

Sesión 45/2006 - 1.06.2006 (BOAM 22.06.2006)

Anulado por Acuerdo 345

Acuerdo:

"Extender la aplicación del acuerdo, relativo a la implantación de la actividad de estación para la Inspección Técnica de Vehículos (ITV), adoptado por la Comisión de Seguimiento del Plan General, en sesión celebrada el 28 de octubre de 2005 y en las áreas y sectores de planeamiento, con uso característico industrial, situadas al exterior del anillo definido por la M-30."

292 - *Transformación en viviendas de locales situados en la planta baja de edificios residenciales de vivienda colectiva ubicados en el API 12.03 "Norte Polideportivo de Orcasitas" (punto 12º del orden del día de la comisión del 1 de marzo que fue retirado)*

Sesión 45/2006 - 1.06.2006 (BOAM 22.06.2006)

Acuerdo:

"Las plantas bajas de los edificios residenciales ubicados en el API 12.03, "Norte-Polideportivo de Orcasitas", son susceptibles de admitir la implantación del uso residencial en aquellos locales que no figuren incluidos en las localizaciones contempladas para el uso de local comercial, en el cuadro de distribución de edificabilidades, incluido en el Art. 8 de las ordenanzas del planeamiento antecedente, Plan Parcial del Sector I-13 (Modificación 1989) que se enumeran a continuación:

Manzana 1. R-3

Manzana 2. R-2, R-3

Manzana 3. R-3

Manzana 4. R-3

Manzana 5. R-3

Manzana 6 R-2, R-3

291 - Instalación de ascensores en fachada de edificios residenciales existentes, ocupando suelo privado, en ámbitos regulados por la NZ 8 (edificación en vivienda unifamiliar) en su grado 4º (c/ Alfonso Rodríguez Santamaría 5) (ampliación del acuerdo adoptado, con relación a los ámbitos regulados por la NZ 3 y la NZ 5, en la sesión de la CSPG celebrada el pasado 1 de marzo de 2006)

Sesión 45/2006 - 1.06.2006 (BOAM 22.06.2006)

Acuerdo:

"Extender el ámbito de aplicación del acuerdo segundo de la Ampliación del Orden del Día de la sesión de la Comisión de Seguimiento del Plan General celebrada el 1 de marzo de 2006, en su nueva redacción dada en el punto primero del Orden del Día de esta sesión (1 de junio de 2006)." Tema N° 287.

290 - Desarrollo adicional de miradores, en edificios de vivienda colectiva, existentes en ámbitos regulados por la NZ 3 (volumetría específica) en su grado 1º (c/ Ángel Luis de la Herran 4-6-8)

Sesión 45/2006 - 1.06.2006 (BOAM 22.06.2006)

Acuerdo:

"El desarrollo adicional de miradores en edificios existentes, destinados al uso residencial en su categoría de vivienda colectiva, ubicados en ámbitos regulados por la Nz 3 (Volumetría Específica) en su grado 1º, constituye una obra de ampliación no contemplada por dicha norma zonal que, con carácter general, únicamente es susceptible de autorizarse enmarcada en una actuación de remodelación de la edificación regulada en el Cap. 8.11 de las NN.UU."

289 - Aplicación del art. 6.6.8 (altura en relación con el ancho de la vía pública) en parcelas con alineaciones oficiales a plazas y calles, conjuntamente (c/ Géminis c/v c/ Trópico)

Sesión 45/2006 - 1.06.2006 (BOAM 22.06.2006)

Acuerdo:

"1º. - 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.

2º. - La parcela de la c/ Géminis c/v a c/ Trópico deberá considerarse como una parcela de esquina siendo su edificabilidad la resultante de aplicar cuatro (4) alturas por el frente de 10,80 m. que da al espacio considerado como plaza y tres (3) alturas por el frente de 26,80 m. de la calle Trópico que tiene 5,45 m. de ancho."

288 - Adecuación de la composición del texto de los puntos 3 y 4 del art. 6.6.8 (altura en relación con el ancho de la vía pública) de las normas urbanísticas (sin localización específica)

Sesión 45/2006 - 1.06.2006 (BOAM 22.06.2006)

Acuerdo:

"Considerar que la adecuada composición del texto de los puntos 3, 4 del Art. 6.6.8 (Altura en relación con el ancho de la vía pública) de las Normas Urbanísticas 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 Plan General, 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 afluyen 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."

287 - La instalación de ascensores en fachada de edificios residenciales existentes ocupando suelo privado en ámbitos regulados por la norma zonal 5 (edificios de bloques abiertos)

Sesión 45/2006 - 1.06.2006 (BOAM 22.06.2006)

Acuerdo:

"1º. - 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.

2º. - Aun 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 de marzo de 2006."

286 - La instalación de ascensores en fachada de edificios existentes ocupando suelo edificado de zona verde

Sesión 44/2006 - 1.03.2006 (BOAM 22.06.2006)

Acuerdo:

"Proponer la elaboración de una Ordenanza reguladora de la instalación de ascensores en edificios existentes de carácter residencial."

285 - Transformación en viviendas de unos locales que forman parte de un edificio destinado a centro comercial regulado por la NZ 3.1.a. (c/ Mirabel s/n c/v a c/ Oliva de Plasencia 1. Centro Comercial San Ignacio)

Sesión 44/2006 - 1.03.2006 (BOAM 22.06.2006)

Acuerdo:

"En agrupaciones de locales ubicados en ámbitos regulados por la Nz 3.1 (Volumetría Específica) que conforman un conjunto edificatorio concebido como un proyecto unitario para usos distintos del residencial, no cabrá la transformación de dichos locales en viviendas en tanto que, fueran concebidos en el planeamiento de origen como una dotación al servicio de la zona."

284 - Transformación en viviendas de una nave situada en patio de manzana regulada por la NZ 4 (c/ Prudencio Álvaro 47)

Sesión 44/2006 - 1.03.2006 (BOAM 22.06.2006)

Acuerdo:

"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 Normas Urbanísticas."

283 - 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)

Sesión 44/2006 - 1.03.2006 (BOAM 22.06.2006)

Acuerdo:

"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 art. 8.4.5.5 en relación con lo dispuesto en el art. 6.3.13 de las Normas Urbanísticas, se aplicará por analogía lo dispuesto en el mismo, al no contemplarse en la Norma Zonal 1 la regulación expresa de este supuesto.

(Este acuerdo complementa el adoptado en la Sesión 23 de 1 de junio de 2000, Tema 150)."

282 - Modificación de la pendiente de los faldones de cubierta en el APE 04.02. Colonia Fuente del Berro y Fomento-Iturbe

Sesión 44/2006 - 1.03.2006 (BOAM 22.06.2006)

Acuerdo:

"En el APE 4.02, Colonia Fuente del Berro y Fomento-Iturbe, la aparente contradicción, en lo referente a las ampliaciones en altura, que se aprecia entre lo regulado en el art. 9.5 de su normativa específica, para los edificios con protección volumétrica, y la condición de edificación nº 2, que figura rotulada en el correspondiente recuadro del Plano C-01 (Catálogo de la Edificación. Modelo A y B), debe interpretarse en el sentido que en los edificios Modelos A y B, con protección volumétrica, si bien no se admiten ampliaciones de la altura de cornisa, ello no impide que resulte admisible aumentar la pendiente de los faldones de cubierta hasta alcanzar el cincuenta por ciento (50%), con sujeción a las condiciones estéticas de volumen."

281 - 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)

Sesión 44/2006 - 1.03.2006 (BOAM 22.06.2006)

Acuerdo:

"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 Art. 6.6.19.1.d) de las Normas Urbanísticas."

280 - Posición de la edificación en una parcela regulada por la NZ 4 donde las características de las edificaciones colindantes hacen inviable su desarrollo dentro del fondo máximo edificable de 12 mts. (parcela de la c/ Pedro Jiménez 17, formada por el patio de manzana y la calle particular de acceso al mismo)

Sesión 44/2006 - 1.03.2006 (BOAM 22.06.2006)

Acuerdo:

"En la parcela situada en la c/ Pedro Jiménez nº 17, regulada por la Norma Zonal 4, donde las características de las edificaciones colindantes hacen necesario establecer unas separaciones a los linderos laterales, reguladas en el Art. 8.4.5.1 de las Normas Urbanísticas, que impiden situar una de las fachadas exteriores de la nueva edificación sobre y a lo largo de la alineación oficial en toda su altura, conforme determina el Art. 8.4.6.1 de las Normas Urbanísticas, se podrá desarrollar la nueva edificación conforme a las restantes condiciones de posición que, con carácter general, establecen los Arts. 8.4.6 y 8.4.7 de las Normas Urbanísticas."

279 - Regulación urbanística de los servicios funerarios en su tipología de crematorio

Sesión 44/2006 - 1.03.2006 (BOAM 22.06.2006)

Acuerdo:

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.-Asumir la implantación de los crematorios en los emplazamientos determinados en el artículo 52.3 de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente con independencia de la titularidad de la parcela, proponiéndose a estos efectos 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 su dificultad de aplicación.

3º. -Establecer la necesidad de la aprobación de un Plan Especial para determinar las condiciones de la edificación destinada a crematorio cuando su implantación se realice en cementerios.

4. -Remitir el presente acuerdo al Área de Gobierno de Medio Ambiente y Servicios a la Ciudad.

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."

278 - Superficie mínima de los locales destinados a la implantación del uso industrial en su clase de servicios empresariales

Sesión 44/2006 - 1.03.2006 (BOAM 22.06.2006)

Acuerdo:

1º.- 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.

2º.- 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.

3º.- La referida superficie mínima se establecerá mediante una Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas que se formulará a tal efecto."

277 - Aprobación nuevas normas reguladoras de la comisión de seguimiento

Sesión 44/2006 - 1.03.2006 (BOAM 22.06.2006)

Acuerdo:

"La Comisión, una vez estudiada y tras una breve deliberación, acepta el contenido de la Propuesta de Modificación de las Normas Reguladoras de la Comisión de Seguimiento del Plan General y acuerda que se proceda a la tramitación necesaria para su aprobación".

276 - Remitir a estudio ponencia técnica transformación en viviendas de una nave situada en patio de manzana, regulada por la norma zonal 4 (c/ Prudencio Álvaro 47)

Sesión 43/2005 - 28.10.2005 (BOAM 23.03.2006)

Acuerdo:

"Remitir a estudio por la Ponencia Técnica que se constituya una vez aprobadas las nuevas normas reguladoras de la Comisión de Seguimiento del asunto nº 9 del Acta nº 42 de la Sesión celebrada el día 23 de junio de 2005 relativo a la Transformación en viviendas de una nave situada en patio de manzana, regulada por la Norma Zonal 4 (C/ Prudencio Álvaro 47)."

275 - Implantación del uso de equipamiento para el bienestar social en la parcela de equipamiento básico sita en la calle Isla Malaita c/v calle Isla de Tabarca.

Sesión 43/2005 - 28.10.2005 (BOAM 23.03.2006)

Acuerdo:

"Considerar posible la implantación del uso de equipamiento para el Bienestar Social y la construcción de una Residencia y Centro de Día para mayores, en la parcela de equipamiento Básico, propiedad de la Comunidad de Madrid, situada en la calle de Isla Malaita e Isla de Tabarca con regulación normativa mediante la N.Z. 3.2., sin precisar la sustitución completa del uso educativo existente en la actualidad.

Será necesario informe emitido por la Consejería de la Comunidad de Madrid competente en materia de educación relativa a la innecesidad del uso educativo en la totalidad de la parcela."

274 - Número de plantas en el solar de la c/ Vital Aza, 14, NZ 4 (aplicación por similitud del acuerdo nº 249 adoptado por la comisión de seguimiento en sesión celebrada el 17 de diciembre de 2003)

Sesión 43/2005 - 28.10.2005 (BOAM 23.03.2006)

Acuerdo:

"En el solar de la c/ Vital Aza 14, regulado por la NZ 4 (Edificación en manzana cerrada), que forma alineaciones oficiales, además de con dicha calle, con la c/ Carolina Coronado y con un espacio cuadrangular, adyacente a la c/ Ezequiel Solana, calificado como Zona Verde (VB), la altura de la edificación que corresponde a esta última alineación oficial es de cuatro (4) plantas, por aplicación de lo establecido en el apartado 4 del artículo 6.6.8 de las Normas Urbanísticas".

273 - 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)

Sesión 43/2005 - 28.10.2005 (BOAM 23.03.2006)

Acuerdo:

"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 8.1.20 y 8.6.10, en relación con el 8.6.10 p.8 de las Normas Urbanísticas, 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:

- Se acreditará la imposibilidad de desarrollar la rampa dentro de la huella del edificio.
- Se minimizará el recorrido por la zona del patio.
- 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.

En caso de ajardinarse, esta superficie no se restará del mínimo obligatorio."

272 - Posible disposición de la edificabilidad existente para aquellas normas urbanísticas que permiten su conservación (NZ 1 en su grado 5º y NZ 3 en su grado 1º)

Sesión 43/2005 - 28.10.2005 (BOAM 23.03.2006)

Acuerdo:

"En los casos de sustitución o reestructuración de edificios regulados por normas zonales en las que se mantiene la edificabilidad original (NZ1, grado 5º ó NZ3 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 Normas Urbanísticas"

271 - 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 normas urbanísticas en relación con el artículo 6.3.6 apartado b.)

Sesión 43/2005 - 28.10.2005 (BOAM 23.03.2006)

Acuerdo:

"La determinación que establece el artículo 8.1.8.4 (Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas) de las Normas Urbanísticas, 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 alteran 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)."

270 - Proyecto de garaje-aparcamiento en la calle Santa Irene, 5; concepto de planta enteramente subterránea

Sesión 43/2005 - 28.10.2005 (BOAM 23.03.2006)

Acuerdo:

"El proyecto que se pretende implantar en la calle Santa Irene, número 5, destinado a garaje aparcamiento, para el que se ha solicitado licencia, no cumple la condición de ser una edificación enteramente subterránea, por lo que deberá subsanarse mediante una adaptación del proyecto o, en su caso, mediante la formulación del correspondiente Estudio de Detalle, de forma análoga a lo dispuesto en el artículo 6.6.15.1b) v) de las Normas Urbanísticas y siempre de forma justificada.

269 - *Implantación de la actividad de estación para la inspección técnica de vehículos (ITV) en el régimen de usos del plan general*

Sesión 43/2005 - 28.10.2005 (BOAM 23.03.2006)

Anulado por Acuerdo 345

Acuerdo:

"1º.- La implantación de Estaciones de ITV de titularidad privada, no contemplada en el Plan General vigente, requiere una regulación específica que deberán articularse mediante una modificación o complementación de las Normas Urbanísticas.

2º.- En tanto no se apruebe definitivamente dicha regulación específica, y teniendo en cuenta que en estas instalaciones concluyen tanto características de uso industrial como de dotacional de servicios públicos y, dadas las características especiales derivadas de la normativa sectorial aplicable a las mismas, podrá admitirse la implantación de Estaciones de ITV de titularidad privada, como uso autorizable en edificio exclusivo, en parcelas reguladas por la NZ 9 (Actividades Económicas) en sus grados 4º b) y 5º."

268 - *Implantación de apartamentos turísticos en ámbitos de uso cualificado industrial o industrial en coexistencia con terciario de oficinas*

Sesión 43/2005 - 28.10.2005 (BOAM 23.03.2006)

Acuerdo:

"Con objeto de preservar el modelo de desarrollo de actividades económicas, que contempla el Plan General en ámbitos y parcelas de uso cualificado industrial o 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 Normas Urbanísticas 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.

267 - Interpretación de adosamiento a linderos en colonia el bosque, (área de planeamiento específico APE 16.04)

Sesión 42/2005 - 23.06.2005 (BOAM 10.11.2005)

Acuerdo:

1º.- La ampliación mediante "modificación controlada" de dos viviendas colindantes del Modelo A del APE 16.04 "Colonia el Bosque", contempla el adosamiento entre ambas edificaciones ampliadas pero requiere, a tal efecto, acuerdo entre los propietarios de ambas fincas, inscrito en el Registro de la Propiedad.

2º.- El desarrollo, en una de las parcelas, de una edificación añadida, adosada a la medianería, disconforme con la regulación del APE, no faculta al vecino colindante para desarrollar la ampliación mediante modificación controlada de su vivienda, adosándose a la medianería, prescindiendo del requisito del acuerdo entre propietarios inscrito en el Registro de la Propiedad.

266 - Salientes máximos para los elementos de protección solar en fachadas de edificios (c/ Príncipe de Vergara 195)

Sesión 42/2005 - 23.06.2005 (BOAM 10.11.2005)

Acuerdo:

1º.- La instalación de una pantalla protección solar volada sobre la fachada, es un supuesto no contemplado en el vigente Plan General y su autorización, a pesar de las circunstancias específicas que concurren en el proyecto previsto para el edificio existente en la c/ Príncipe de Vergara número 195, no resultaría suficientemente justificada.

2º.- Sin embargo, tanto el criterio de fomento de la eficiencia energética de la edificación establecido en el propio Plan General, como la evolución de este tipo de instalaciones y otras con similares funciones medioambientales demandan un estudio pormenorizado para su adecuada regulación.

265 - Construcción de salientes en fachada de edificio proyectado para hotel ubicado en una parcela regulada por el grado 3º de la Norma Zonal 9 (c/ Emilio Vargas 3-5)

Sesión 42/2005 - 23.06.2005 (BOAM 10.11.2005)

Acuerdo:

Los forjados volados ochenta centímetros que, desprovistos de barandilla u otro elemento de protección, prolongan, hacia el exterior del cerramiento de fachada en el hotel proyectado en la C/ Emilio Vargas 3-5, dado su carácter de no utilizable, se asimilan al concepto de cornisas y aleros regulado en el artículo 6.6.20 de las vigentes Normas Urbanísticas.

264 - 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

Sesión 42/2005 - 23.06.2005 (BOAM 10.11.2005)

Acuerdo:

1º.-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 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 Art. 8.1.15 de las Normas Urbanísticas para las plantas de ático.

2º.- El contenido del presente acuerdo complementa y perfecciona el adoptado anteriormente en sesión nº 29 de 23 de mayo de 2001, que fue objeto de publicación con el nº 179.

263 - Regulación de la instalación de cubiertas retractiles sobre piscinas en espacios libres de parcelas

Sesión 42/2005 - 23.06.2005 (BOAM 10.11.2005)

Acuerdo:

1º.- 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 Art. 6.5.3 de las Normas Urbanísticas, siempre que concurren en dicha configuración las circunstancias que caracterizan las "construcciones auxiliares", definidas por la Comisión de Seguimiento del Plan General en su Sesión 25 (2 de noviembre de 2000) Acuerdo-Tema 166.

2º.- En coherencia con el criterio que deriva del Acuerdo-Tema 187, adoptado por la Comisión de Seguimiento del Plan General en su Sesión 30 (26 de julio de 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.

3º.- 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

262 - Alcance de las obras realizadas en la c/ Cedaceros número 6

Sesión 42/2005 - 23.06.2005 (BOAM 10.11.2005)

Acuerdo:

En el supuesto objeto de consulta las obras que han sido realizadas en el inmueble de la c/ Cedaceros nº 6, son encuadrables en la definición de obras de reestructuración general, conforme están reguladas en el artículo 1.4.8 ii) de las vigentes Normas Urbanísticas.

261 - Régimen de usos admisible en edificios o locales de titularidad privada, ubicados en parcelas calificadas por el plan general de 1997, como uso dotacional existente de Servicios de la Administración Pública, donde se ejercen actividades no encuadradas en dicho uso dotacional (c/ Evaristo San Miguel, 8)

Sesión 42/2005 - 23.06.2005 (BOAM 10.11.2005)

Acuerdo:

En los inmuebles calificados por el Plan General de 1997, 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 Normas Urbanísticas.

260 - 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 topología de tanatorio de titularidad privada

Sesión 42/2005 - 23.06.2005 (BOAM 10.11.2005)

Acuerdo:

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 art. 8.9.18 de las Normas Urbanísticas, que determina una edificabilidad máxima de uno con seis (1,6) metros cuadrados por metro cuadrado.

259 - Usos admisibles en la planta baja de un edificio incluido en el APE 16.05 "casco de Hortaleza"

Sesión 41/2004 - 22.06.2004 (BOAM 04.08.2005)

Acuerdo:

1º.- El Plano de Gestión del Área de Reparto correspondiente a la Unidad de Ejecución 1 del Área de Planeamiento Específico APE 16.05 "Casco Histórico de Hortaleza", situado entre las calles Mar de las Antillas, Mar de Aral y Mar Negro, asigna a dicho ámbito la Norma Zonal 8.4*. Sin embargo, el plano P-04-a (Alineaciones y Condiciones de la Edificación) de dicho APE rotula sobre el ámbito la Norma Zonal 8.4.a*.

2º.- Ante la referida discrepancia entre dichos planos, y en aplicación del Artículo 1.1.5) de las Normas Urbanísticas del Plan General, prevalece lo establecido en el plano de más detalle, que resulta ser el Plano de Gestión, por lo que la Norma Zonal de aplicación al referido ámbito es la 8.4*.

258 - Implantación de uso comercial como complementario al autorizable de oficinas en edificio exclusivo, en parcela regulada por la Norma Zonal 8 grado 4º

Sesión 41/2004 - 22.06.2004 (BOAM 04.08.2005)

Acuerdo:

La viabilidad de implantar un uso comercial como complementario al autorizable de oficinas en edificio exclusivo, en una parcela regulada por la Norma Zonal 8 grado 4º sobre la que se ha tramitado un Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos (PECUAS), requiere la formulación de un nuevo Plan Especial (PECUAS) que contemple y resuelva adecuadamente la pretendida implantación.

257 - Implantación de un gimnasio en planta primera de edificio exclusivo (edificio comercial) en situación de fuera de ordenación relativa, ubicado en calle Belzunegui, 26, en Norma Zonal 3.1. a)

Sesión 41/2004 - 22.06.2004 (BOAM 04.08.2005)

Acuerdo:

Analizadas las características de ordenación del ámbito en que se ubica el edificio situado en la calle Belzunegui, número 26, amparado por licencia otorgada para uso comercial en edificio exclusivo - situación acogida a la Disposición Transitoria Tercera de las NN.UU. del Plan General- y teniendo en cuenta que el uso dotacional está permitido en edificio exclusivo, resulta posible la implantación de un gimnasio en su planta primera.

256 - Implantación de pantallas acústicas

Sesión 41/2004 - 22.06.2004 (BOAM 04.08.2005)

Acuerdo:

1º.- Las Normas Urbanísticas 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.

255 - Usos de posible implantación en locales de planta baja en obra de nueva edificación con fachada a calle Mesena, en Norma Zonal 7 grado 1º

Sesión 41/2004 - 22.06.2004 (BOAM 04.08.2005)

Acuerdo:

1º.- En parcelas reguladas por la Norma Zonal 7 grado 1º, con fachada a las calles del General Aranaz, Mesena, Asura y Agastia, el apartado 2 del Artículo 8.7.9 de las Normas Urbanísticas, establece la posibilidad de desarrollar en planta baja cuerpos de edificación ocupando la banda de retranqueo respecto a las citadas calles, con destino a determinados usos no coincidentes en su totalidad con el régimen de usos compatibles que, con carácter general, establece el apartado 1 del Artículo 8.7.18 de las NN.UU. para las plantas bajas de los edificios regulados por la Norma Zonal 7.1º.

2º.- A la vista de dichas circunstancias diferenciales relativas a la implantación de usos en planta baja, se considera conveniente promover una Modificación del Régimen Pormenorizado de Usos de la Norma Zonal 7.1º. a fin de armonizar el régimen de usos compatibles aplicable en planta baja, tanto fuera como dentro de la banda de retranqueo a las calles mencionadas en el apartado primero de este acuerdo.

254 - Número de plantas admisibles en la calle Puerto Porzuna, 21, en función de la alineación oficial de la parcela

Sesión 41/2004 - 22.06.2004 (BOAM 04.08.2005)

Acuerdo:

1º.- Conforme a su alineación oficial expedida (A.O. 2582/2002) y a lo establecido en el Art. 8.4.10 (Altura de la edificación) de las NN.UU., a la parcela situada en el número 21 de la calle Puerto de Porzuna le corresponden seis (6) plantas con frente a dicha calle, tres (3) plantas con frente a la calle de Peña Cavero, y tres (3) plantas con frente a la calle de Peñas del Castillo, que se tendrán en cuenta para el cálculo de la edificabilidad correspondiente a dicha parcela

2º.- No obstante, el edificio que se construya sobre la referida parcela deberá proyectarse con un máximo de cinco (5) plantas, al resultar de aplicación en este caso lo establecido en los Artículos 6.10.3 y 6.10.19 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

253 - 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)

Sesión 41/2004 - 22.06.2004 (BOAM 04.08.2005)

Acuerdo:

En edificios situados en Áreas de Planeamiento Incorporado (API) que remitan a Áreas de Planeamiento Diferenciado (APD) del PGOUM-1985, 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.

252 - Normativa aplicable a la parcela ocupada por el antiguo cine Bristol del PERI 14.03

Sesión 41/2004 - 22.06.2004 (BOAM 04.08.2005)

Acuerdo:

1º.- El Plan General incluye la parcela ocupada por el antiguo Cine Bristol, situada en la c/ Melquiades Biencinto 8, en el ámbito el API 13.08 "Puente de Vallecas Sur" que incorpora el PERI 14.3, del mismo nombre, aprobado definitivamente el 27 de febrero de 1987, donde se desarrollaron pormenorizadamente las determinaciones que había establecido el Plan General de 1985 para dicho ámbito.

2º.- En coherencia con el régimen de usos del Plan General de 1985, donde la actividad de cine se encuadraba en el uso Dotacional, como Equipamiento destinado al Ocio, la ordenación pormenorizada del PERI 14.3 incluyó el Cine Bristol entre las parcelas Dotacionales con uso existente de Equipamiento, cuyas condiciones de edificación se regulan específicamente, en el apartado 4.1 de las normas particulares de ordenación del PERI, conforme al criterio de mantenimiento de la edificación existente, que se refleja en la excepcional carencia de definición, en el plano de ordenación del PERI, del número de plantas sobre rasante admisible en dichas parcelas Dotacionales.

3º.- En consonancia con el criterio que deriva de la regulación de las API, en el Art. 3.2.7 de las Normas Urbanísticas, relativo a la asimilación del régimen pormenorizado del planeamiento antecedente, PERI 14.3, al régimen general de usos instituido en el Título 7 del vigente Plan General, donde la actividad de cine no se encuadra en el uso Dotacional sino en el uso Terciario, clase Terciario Recreativo, categoría Espectáculos, el antiguo Cine Bristol ha resultado excluido del conjunto de parcelas dotacionales con uso existente de Equipamiento, integrándose entre las parcelas sometidas al régimen común del PERI, susceptibles de admitir la implantación del uso característico residencial y de los restantes usos compatibles, contemplados en las normas particulares de ordenación del citado PERI 14.3.

4º.- Como consecuencia de la integración del antiguo Cine Bristol en el conjunto de parcelas con uso característico Residencial, las condiciones de edificación en dicha finca no pueden deducirse de las determinaciones que el apartado 4.1 de las normas particulares de ordenación del PERI 14.3, establece específicamente para parcelas dotacionales, con uso existente de Equipamiento, sino que deberán definirse, mediante una Modificación Puntual del citado PERI 14.3, conforme a un criterio equiparable al utilizado para definir las condiciones de edificación de las restantes parcelas de uso característico residencial.

251 - Implantación de usos terciarios en el ámbito del APE 09.21 "Fuente del Rey"

Sesión 41/2004 - 22.06.2004 (BOAM 04.08.2005)

Acuerdo:

El único uso terciario cuya implantación es posible en el ámbito del APE 09.21 "Fuente del Rey" es el terciario en su clase de hospedaje, tal y como se deduce de lo establecido en la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias de la Ficha de dicho ámbito.

250 - Criterios aplicables a las posibles alteraciones de las determinaciones de planeamiento. Adecuación al nuevo marco legal

Sesión 41/2004 - 22.06.2004 (BOAM 04.08.2005)

Acuerdo:

Modificar el apartado 3º de los acuerdos relativos a los Temas 151 y 154 adoptados en la Sesión 23ª de la Comisión de Seguimiento del Plan General, 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 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".

249 - Solicitudes de licencia para edificios destinados a "loft" en ámbitos regulados por la norma zonal 9, grado 4º, nivel A

Sesión 40/2003 - 17.12.2003 (BOAM 02.12.2004)

Acuerdo:

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.

248 - Interpretación del artículo 8.4.10 de las normas urbanísticas: número de plantas admisibles (c/ Elisa nº 10)

Sesión 40/2003 - 17.12.2003 (BOAM 02.12.2004)

Acuerdo:

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 6.10.3 de las Normas Urbanísticas, relativo a la salvaguarda de la estética urbana, resulta admisible la construcción de un edificio de cuatro (4) plantas en el solar de la calle Elisa, número 10, teniendo asimismo en cuenta que la longitud de fachada de la parcela está incluida en los doce (12) metros medidos desde la esquina con la calle de Juan Español, pero manteniendo la edificabilidad correspondiente a tres (3) plantas.

247 - Ocupación bajo rasante en la norma zonal 8 para usos alternativos (parcela ocupada por el centro comercial "sexta avenida")

Sesión 40/2003 - 17.12.2003 (BOAM 02.12.2004)

Acuerdo:

1º. El artículo 8.8.8.1 de las Normas Urbanísticas 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.

246 - Transformación de locales de planta baja a viviendas en edificios de vivienda colectiva

Sesión 40/2003 - 17.12.2003 (BOAM 02.12.2004)

Acuerdo:

1º. Siempre que las Normas Urbanísticas 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 Normas Urbanísticas.

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 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.

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.

245 - Admisibilidad de elemento constructivo no contemplado explícitamente en las normas urbanísticas

Sesión 40/2003 - 17.12.2003 (BOAM 02.12.2004)

Acuerdo:

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.

244 - Obras admisibles en los ámbitos de las áreas de planeamiento específico de colonias históricas en caso de demolición no autorizada (c/ Maestro Chapi nº 24/APE 05-22 "Colonia Albéniz")

Sesión 40/2003 - 17.12.2003 (BOAM 02.12.2004)

Acuerdo:

"En el caso de demolición no autorizada en el ámbito del APE 05.22 "Colonia Albéniz" y, en concreto, en la finca situada en la c/ Maestro Chapí nº 24, con independencia de la obligación de realizar obras de reconstrucción o recuperación topológica del modelo asignado, en virtud del principio de restauración del orden jurídico infringido, serán admisibles cualquiera de los tipos de obras previstos en el artículo 7.3 de dicho Plan Especial, sin perjuicio de la sanción a que hubiere lugar por la infracción urbanística cometida".

243 - Instalación de cubierta retráctil sobre piscina existente en el Club de Campo Cilla de Madrid y construcción de un pabellón de vestuarios anexo (APE 9.20 "manzanares norte")

Sesión 40/2003 - 17.12.2003 (BOAM 02.12.2004)

Acuerdo:

1º. La instalación de una cubierta retráctil sobre la piscina olímpica existente en el Club de Campo Villa de Madrid y la construcción de un pabellón de vestuarios anexo, con el fin de permitir la utilización permanente de dicha instalación deportiva, son actuaciones coherentes con la potenciación del uso de "parque deportivo con predominio de actividades al aire libre", que constituye uno de los objetivos del Plan Especial de Ordenación del Tramo Norte del Río Manzanares, explicitado en su Memoria.

2º. La ausencia de definición, en el Plano de Alineaciones del citado Plan Especial, de un área edificable correspondiente a la referida piscina olímpica, obedece a una discrepancia documental originada por la utilización de una base cartográfica no actualizada en la elaboración de dicho Plano de Alineaciones.

3º. La subsanación de dicha discrepancia documental y la definición del área edificable correspondiente a la piscina olímpica existente deberá articularse, en su caso, mediante una Modificación del Plan Especial del tramo Norte del Río Manzanares.

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)

Sesión 40/2003 - 17.12.2003 (BOAM 02.12.2004)

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 del 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.

241 - Aplicación vinculante del APR 17.03 "Estaciones de Villaverde" a las parcelas exteriores a dicho APR calificadas de norma zonal 4

Sesión 38/2003 - 12.05.2003 (BOAM 02.10.2003)

Acuerdo:

La condición vinculante del APR 17.03 "Estaciones de Villaverde", relativa al ancho del viario perimetral al que dan frente las parcelas exteriores al ámbito, reguladas por la Norma Zonal 4, se considerará tan sólo a efectos del cálculo de edificabilidad.

240 - Modificación de usos complementarios en la estación de servicio situada en c/ Arturo Soria, 29

Sesión 38/2003 - 12.05.2003 (BOAM 02.10.2003)

Acuerdo:

La actividad de tintorería que se pretende implantar en la Estación de Servicio del epígrafe, no es encuadrable dentro de los supuestos contemplados en el artículo 44 del Plan Especial de Gasolineras, de aplicación conforme a la Disposición Transitoria Cuarta de las Normas Urbanísticas del Plan General y, en consecuencia, no puede ser autorizada.

239 - Modificación del uso en locales destinados a cochera-taller, en el API 13.04 "Palomeras Bajas" (c/ Río san Lorenzo nº 12)

Sesión 38/2003 - 12.05.2003 (BOAM 02.10.2003)

Acuerdo:

1º. Según las determinaciones particulares del APD 14.6 en su artículo E.3.4. "los usos compatibles en la edificación para vivienda serán: residencia y en sus bajos o sótano y cumpliendo con las Condiciones Particulares del APD, podrán ubicarse actividades económicas (incluye la industria y los Servicios Terciarios); cocheras-taller y dotación para garajes aparcamiento". En consecuencia no es vinculante el uso de cochera taller, pudiendo consumirse la edificabilidad asignada en edificios de vivienda en planta baja y en sótano, indistintamente en locales para actividades económicas, cocheras-taller o dotación de aparcamiento.

2º. El número de aparcamientos que aparece reflejado en la columna de los cuadros de edificabilidad y aprovechamiento del APD 14.6 debe mantenerse en todo caso como dotación de garaje-aparcamiento al servicio del edificio.

238 - Implantación de una academia de idiomas en un edificio situado en la calle Rafael Calvo, número 8

Sesión 38/2003 - 12.05.2003 (BOAM 02.10.2003)

Acuerdo:

1º. La actividad de academia de idiomas, es una actividad encuadrada como uso de servicios terciarios, dentro de la clase de otros servicios terciarios.

2º. El uso al que ha venido dedicándose desde la fecha de su construcción el edificio situado en la c/ Rafael Calvo, número 8, se corresponde con el de servicios terciarios en la clase de otros servicios terciarios

3º. La actividad de academia de idiomas que se pretende implantar en dicho edificio, es legalizable, en virtud de la Disposición Transitoria Tercera de las NN.UU. del Plan General, y teniendo en cuenta que en el presente caso se dan los supuestos contemplados en el acuerdo correspondiente al tema número 47 de la C.S.P.G. que establece lo siguiente: "En el caso de cambio de actividad habrá que estar a lo dispuesto en el art. 8.0.2 de las NN.UU. y en la Disposición Transitoria Tercera de éstas. Para la aplicación de esta última, 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".

237 - Aplicación del artículo 6.6.15, apartado 8, en los estudios de detalle para la construcción de áticos

Sesión 38/2003 - 12.05.2003 (BOAM 02.10.2003)

Acuerdo:

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 planta más del edificio.

2º El Artículo 8.0.3 de las Normas Urbanísticas 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 NN.UU., 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 Art. 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.

236 - *Implantación de un uso deportivo en una parcela de equipamiento incluida en el API 14.06 "Ensanche Este Pavones", del distrito de Moratalaz*

Sesión 38/2003 - 12.05.2003 (BOAM 02.10.2003)

Acuerdo:

1º. A tenor de lo dispuesto en el artículo 3.2.7 (Régimen urbanístico de las API) de las Normas Urbanísticas del Plan General, y conforme a lo establecido en el Acuerdo correspondiente al Tema número 143 de la C.S.P.G., 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 NN.UU del Plan General de 1985 fijen determinaciones específicas, se encuadra en el marco normativo genérico del Plan General de Ordenación Urbana de 1985.

2º. El artículo 10.5.3 (Alcance de la calificación dotacional) de las NN.UU. del Plan General de 1985, al igual que el artículo 7.7.4 (Alcance de la calificación dotacional de servicios colectivos) de las NN.UU. del Plan General 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.

235 - *Interpretación del artículo 6.7.17 (acceso a patios) de las normas urbanísticas*

Sesión 38/2003 - 12.05.2003 (BOAM 02.10.2003)

Acuerdo:

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 labro 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.

234 - *Idoneidad de la aplicación del capítulo 8.11 "condiciones particulares de la remodelación" a la finca sita en la calle Gavia Seca, nº 10*

Sesión 38/2003 - 12.05.2003 (BOAM 02.10.2003)

Acuerdo:

1º. La aplicación de la Norma Zonal 11, grado 2º, se extiende normalmente a las tipologías de bloque abierto y vivienda unifamiliar. No obstante, la tipología no constituye un elemento fundamental que determine de forma decisiva la aplicabilidad de dicha Norma zonal 11, grado 2º, por cuanto lo que define la aplicabilidad de dicho grado segundo es el carácter puntual de las actuaciones, frente al concepto global que determina la aplicación del grado primero.

2º. En consecuencia, los supuestos de hecho que concurren en la finca sita en la c/ Gavia Seca número 10 permiten la aplicación de la Norma Zonal referida, a pesar de su tipología en manzana cerrada, dado que se ajusta a las demás condiciones del Grado 2º. Dicha circunstancia haría posible, a través del correspondiente Estudio de Detalle, la edificación del inmueble con un fondo edificable de 14 m., resolviendo el problema social creado por la ruina del edificio anterior.

233 - Interpretación del artículo 4.3.23 de las NN.UU: solar en calle Serrano, 27

Sesión 38/2003 - 12.05.2003 (BOAM 02.10.2003)

Acuerdo:

1º. La aplicación de lo previsto en los artículos. 4.3.13.5 de las Normas Urbanísticas 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 APE 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.

232 - Cálculo 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

Sesión 38/2003 - 12.05.2003 (BOAM 02.10.2003)

Acuerdo:

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 ($E=SxZxC$) se obtendrá aplicando los criterios expuestos en los apartados 2 y 3 del artículo 8.4.9 de las NN.UU., sin considerar el fondo máximo de 12 metros contemplado en dicho Artículo.

231 - Espadaña-campanario de la parroquia Nuestra Señora de la Palabra en c/ Valdebernardo

Sesión 37/2002 - 5.12.2002 (BOAM 02.10.2003)

Acuerdo:

En cumplimiento del acuerdo adoptado por esta Comisión de Seguimiento con fecha 24 de Junio de 2002, y en función de la entidad de la actuación propuesta se considera necesaria la formulación y tramitación de un Plan Especial.

230 - Interpretación del artículo 6.3.13.4 de las NN.UU.: adosamiento

Sesión 37/2002 - 5.12.2002 (BOAM 02.10.2003)

Acuerdo:

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 Normas Urbanísticas, no implica necesariamente la constitución de una servidumbre de medianería

229 - Acceso al garaje-aparcamiento del edificio proyectado en la calle Juan Zofio nº 52

Sesión 37/2002 - 5.12.2002 (BOAM 02.10.2003)

Acuerdo:

El espacio de separación entre el edificio proyectado en la parcela de la calle Juan Zofio, número 42, calificada con la Norma Zonal 4 (Edificación en manzana cerrada), y el lindero lateral derecho de dicha parcela, sobre el que se encuentran situados una fachada y el portal acceso de un edificio de vivienda colectiva, no es susceptible de admitir su utilización como acceso de vehículos al aparcamiento del edificio proyectado, habida cuenta de que dicho espacio no se destina exclusivamente al acceso de vehículos y peatones a un único edificio, supuesto contemplado en el Artículo 7.5.11.2.b) de las NN.UU.

228 - Obras de carácter provisional permitidas en los APES

Sesión 37/2002 - 5.12.2002 (BOAM 02.10.2003)

Acuerdo:

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

227 - Encuadramiento de la actividad del instituto superior de estudios de seguridad de la comunidad de Madrid. Carretera de Colmenar Viejo Km. 13,800

Sesión 37/2002 - 5.12.2002 (BOAM 02.10.2003)

Acuerdo:

La acción formativa y habilitante 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.

226 - Tipo de cubierta admisible por encima de las plantas ático

Sesión 37/2002 - 5.12.2002 (BOAM 02.10.2003)

Acuerdo:

Interpretar el Artículo 6.6.11.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General 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.

225 - Pérgolas y petos de azoteas de ático. Construcciones e instalaciones en patios de parcela de edificios existentes

Sesión 37/2002 - 5.12.2002 (BOAM 02.10.2003)

Acuerdo:

Petos de Azoteas de Áticos

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 Normas Urbanísticas.

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 NN.UU. 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 NN.UU.

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.

224 - Posibilidad de implantar el uso residencial en parcelas menores de 100 m² en el API 13.07 "Puente de Vallecas Norte" y API 13.08 "Puente de Vallecas Sur"

Sesión 37/2002 - 5.12.2002 (BOAM 02.10.2003)

Acuerdo:

1º. En las parcelas existentes dentro de los ámbitos correspondientes a los API 13.07 "Puente de Vallecas Norte" y API 13.08 "Puente de Vallecas Sur", y de conformidad con los objetivos del Plan General, resultaría admisible la sustitución de edificaciones obsoletas y la edificación para uso residencial en parcelas existentes, aunque la superficie de estas sea inferior a 100 m²., siempre que cumplan el resto de las condiciones particulares establecidas para dichos ámbitos y las superficies que establece el Título 7 de las Normas Urbanísticas para vivienda mínima.

2º. La modificación de la normativa del API 13.07 "Puente de Vallecas Norte" y API 13.08 "Puente de Vallecas Sur" supone la modificación de una determinación pormenorizada de la ordenación urbanística, que deberá tramitarse, en su caso, mediante la modificación del planeamiento de desarrollo antecedente que regula estos ámbitos.

223 - Posibilidad de admitir el desarrollo de "torreones" en los ámbitos de API y APR cuya regulación hace referencia a la norma zonal 4 del plan general de 1985

Sesión 37/2002 - 5.12.2002 (BOAM 02.10.2003)

Acuerdo:

1º. En coherencia con el criterio que deriva del Artículo 3.2.7 de las NN.UU., debe interpretarse que, cuando la regulación de un planeamiento antecedente, incorporado al vigente Plan General, hace referencia a la Norma Zonal 4 (Edificación en manzana cerrada), resultan de aplicación las determinaciones de la NZ.4 (Edificación en manzana cerrada) del Plan General de 1997, y las observaciones y determinaciones complementarias que, en su caso, figuren en la ficha correspondiente.

2º. En áreas donde el Plan General 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 NN.UU., 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.

222 - Interpretación del artículo 8.3.10 de las NN.UU: equipamientos ubicados en norma zonal 3.2

Sesión 37/2002 - 5.12.2002 (BOAM 02.10.2003)

Acuerdo:

1º. Con carácter general, a tenor de lo dispuesto en el apartado c) del Artículo 8.3.10 de las Normas Urbanísticas 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 NN.UU., dichas parcelas son susceptibles de admitir la implantación de categorías de equipamiento diferentes de las establecidas en el planeamiento inmediatamente antecedente.

3º. Cuando la implantación de una categoría diferente de equipamiento, contemplada en el apartado anterior, requiera disponer de una edificabilidad superior a la establecida, en su caso, para la parcela correspondiente en el planeamiento inmediatamente antecedente, será necesario tramitar la adecuada modificación de planeamiento. A estos efectos, servirá de referencia lo establecido para las modificaciones en las Áreas de Planeamiento Incorporado (API) en el acuerdo de la C.S.P.G. correspondiente al Tema número 143.

221 - Art. 4.3.13 de las Normas Urbanísticas: remodelación de plantas bajas en edificios sometidos a nivel de protección 2 y 3 c/ Serrano nº 27

Sesión 36/2002 - 24.06.2002 (BOAM 27.02.2003)

Acuerdo:

En aplicación del artículo 4.3.13, apartado 5 "tratamiento de las plantas bajas" de las Normas Urbanísticas 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.

220 - Interpretación de los artículos 6.6.8, 8.4.10 y 6.2.5 de las NN.UU.: cálculo de la altura máxima edificable en la parcela c/ Pastor Muriel, c/v a c/ Faustino Osorio y Pablo Sarasate

Sesión 36/2002 - 24.06.2002 (BOAM 27.02.2003)

Acuerdo:

1º Para la determinación de la altura máxima edificable en la parcela de referencia, se considera que resulta de aplicación el criterio de calcularla tomando como base la anchura del vial de los de mayor ancho que confluyen en el espacio, de compleja configuración, al que da frente la referida parcela.

2º Teniendo en cuenta el criterio expresado en el apartado anterior, la altura máxima edificable en la misma es la correspondiente a cuatro alturas.

219 - Aplicación de los artículos 1.1.5 y 6.10.3 de las Normas Urbanísticas: posibilidad de reducir la altura máxima de cornisa por motivos estéticos en el solar situado en la Plaza de Tarifa nº 1

Sesión 36/2002 - 24.06.2002 (BOAM 27.02.2003)

Acuerdo:

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 Normas Urbanísticas del Plan General, supuesto que no se aprecia en el caso concreto de la consulta formulada.

218 - Interpretación del artículo 6.9.6. de las Normas Urbanísticas: ancho mínimo de pasillos distribuidores en el proyecto de 36 viviendas y garajes Ciudad Pegaso y de la EMV

Sesión 36/2002 - 24.06.2002 (BOAM 27.02.2003)

Acuerdo:

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 Normas Urbanísticas 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.

217 - Interpretación del artículo 6.6.11 de las NN.UU.: construcción de torres, espadañas y/o campanarios

Sesión 36/2002 - 24.06.2002 (BOAM 27.02.2003)

Acuerdo:

1º En aplicación del criterio que deriva del Artículo 6.6.11.2 (Construcciones por encima de la altura) de las Normas Urbanísticas del Plan General, y teniendo en cuenta el acuerdo adoptado por la C.S.P.G. en fecha 21 de mayo de 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 Plan General.

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.

216 - Ratificación de los informes emitidos por la dirección de servicios del Plan General sobre la posibilidad de implantación de un tanatorio en la Sacramental de Santa María

Sesión 35/2002 - 5.04.2002 (BOAM 12.09.2002)

Acuerdo:

1º. Ratificar los informes emitidos por la Dirección de Servicios del Plan General con fechas 31 de Julio de 2001 y 5 de Marzo de 2002 sobre la posibilidad de implantación de un tanatorio en la parcela donde está ubicada la Sacramental de Santa María existente a la entrada en vigor del Plan General y calificada de Servicios Públicos de Nivel Singular.

2º. En consecuencia conforme a la calificación urbanística de la parcela y al régimen general establecido en las NN.UU. del Plan General es posible desarrollar sobre los terrenos de referencia la categoría de Servicios Públicos comprendiendo la tipología de tanatorios con independencia de la titularidad del servicio y de la necesidad de cumplimentar los restantes requisitos exigidos por la normativa sectorial de aplicación.

3º. Por tanto el régimen aplicable en el cementerio de la Sacramental de Santa María es igualmente extensible al resto de los cementerios existentes -bien sean de titularidad pública o privada como sucede en el municipio de Madrid con los cementerios históricos- calificados como Dotacional de Servicios Públicos de Nivel Singular por el vigente Plan General. Todo ello con independencia de lo establecido en la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas relativa a las condiciones de regulación del uso dotacional de Servicios Públicos en su tipología de tanatorios publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 21 de Febrero de 2001."

215 - Interpretación del régimen de cesiones previsto en el artículo 8.9.17.1.c) de las normas urbanísticas: c/ Sebastián Elcano 26-28 30-32

Sesión 34/2002 - 7.03.2002 (BOAM 12.09.2002)

Acuerdo:

1º Para la aplicación del régimen de cesiones previsto en el artículo 8.9.17.1.c) de las Normas Urbanísticas 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.

214 - Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo en suelo urbano común

Sesión 34/2002 - 7.03.2002 (BOAM 12.09.2002)

Acuerdo:

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 Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 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 Plan General.

213 - Interpretación del artículo 7.2.8.2.b).i) de las Normas Urbanísticas: límite máximo de superficie destinable al conjunto de usos complementarios en un edificio existente

Sesión 34/2002 - 7.03.2002 (BOAM 12.09.2002)

Acuerdo:

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".

212 - Implantación de elementos estructurales sin cerramiento o fachada: aplicación al edificio de nueva planta proyectado en la c/ Mateo Inurria nº 35

Sesión 34/2002 - 7.03.2002 (BOAM 12.09.2002)

Acuerdo:

1º. Los elementos estructurales sin cerramiento o fachada proyectados en el edificio de oficinas de nueva planta de la C/ Mateo Inurria nº 35 no computarán edificabilidad en virtud del artículo 6.5.3 de las NN.UU. ya que al carecer de cualquier elemento de protección contra caídas como pueden ser las barandillas su uso queda restringido a operaciones esporádicas de conservación o de limpieza.

2º. Sin embargo la parte del ángulo suroeste que si tiene un cerramiento con huecos de ventana aunque sin carpintería exterior debe incluirse en el cómputo de la superficie edificable ya que reúne las condiciones propias de una terraza.

211 - Interpretación del artículo 6.6.15 de las normas urbanísticas en lo referente al "reforzamiento y mejora del acristalamiento en los pisos áticos"

Sesión 34/2002 - 7.03.2002 (BOAM 12.09.2002)

Acuerdo:

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 Normas Urbanísticas 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 NN.UU. 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 NN.UU. impide específicamente el "acristalamiento" de la superficie de la planta de Ático no ocupada por la edificación y destinada a "azotea".

210 - Sustitución de la actividad textil por la de servicios empresariales mediante obras de restructuración parcial en un edificio de uso exclusivo industrial ubicado en un ámbito regulado por la norma zonal 4

Sesión 34/2002 - 7.03.2002 (BOAM 12.09.2002)

Acuerdo:

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 NN.UU. estas circunstancias deberán ser evaluadas en función de las características específicas de las actividades que se pretende implantar en el edificio.

209 - Interpretación del artículo 8.0.2 de las Normas Urbanísticas: sustitución de actividades existentes por actividades comprendidas entre los usos autorizable

Sesión 34/2002 - 7.03.2002 (BOAM 12.09.2002)

Acuerdo:

1º. El Artículo 8.0.2. de las Normas Urbanísticas 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) d e las NN.UU.

208 - Naturaleza del uso en que se puede encuadrar la actividad de "estudios de radiodifusión"

Sesión 34/2002 - 7.03.2002 (BOAM 12.09.2002)

Acuerdo:

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.

207 - Parcelación en el solar de la calle Beleño número 3 en el ámbito del APE 05.09 "Ciudad Jardín-Alfonso XIII"

Sesión 34/2002 - 7.03.2002 (BOAM 12.09.2002)

Acuerdo:

1º. Al amparo del artículo 1.1.5 (Interpretación del Plan General) de las Normas Urbanísticas se interpreta la discrepancia existente entre el plano P-01 "Delimitación y Parcelación" del A.P.E. 05.09 "Colonia C. Jardín Alfonso XIII- Municipal" y los demás planos del A.P.E. y entre el referido plano P-01 y el Artículo 12 (Condiciones de la parcela) de las Normas del referido A.P.E. haciendo prevalecer la normativa escrita sobre la discrepancia observada respecto a ésta en el plano P-01 en el que no aparece grafiada la parcelación admitida y no vinculante que en la fecha de aprobación definitiva del Plan General ya estaba concedida sobre el solar situado en la Calle Beleño número 3.

2º. En consecuencia en el solar de referencia se admite la segregación de parcelas y es vinculante la licencia de parcelación otorgada (Expediente nº 711/1993/1780) siendo parcelas destinadas a tipología de viviendas unifamiliares adosadas.

206 - Interpretación sobre la aplicabilidad del acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Plan General correspondiente al tema nº 100 al APE 12.04 "Colonia San Fermín"

Sesión 34/2002 - 7.03.2002 (BOAM 12.09.2002)

Acuerdo:

El acuerdo adoptado por la Comisión de Seguimiento del Plan General en su sesión del 11 de marzo de 1999 (Tema nº 100) resulta de plena aplicación en todos sus términos a las obras y proyectos que pretendan realizarse en el APE 12.04 "Colonia San Fermín" habida cuenta de que en la actualidad ha decaído la particular propiedad responsabilidad y tutela que en su día tuvo el IVIMA sobre el conjunto de esta Colonia que fue la causa que motivó que se exigiera que los proyectos de obras se ejecutaran de manera conjunta. Por tanto pueden admitirse obras y proyectos siempre que respondan fielmente a las características de la "modificación controlada" y respeten el resto de las condiciones de las Normas del A.P.E. 12.04.

205 - Recomendación del defensor del pueblo sobre la posibilidad de modificar el artículo 6.10.6 apartados 2 y 3 de las normas urbanísticas: cerramientos de terraza

Sesión 33/2001 - 20.12.2001 (BOAM 11.07.2002)

Acuerdo:

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 Normas Urbanísticas 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.

204 - *Plantas bajo cubierta destinadas a uso residencial: licencia para 9 viviendas unifamiliares en C/Anita Vindel s/n*

Sesión 33/2001 - 20.12.2001 (BOAM 11.07.2002)

Acuerdo:

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 Comisión de Seguimiento del Plan General 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. En el caso concreto del asunto del epígrafe cabe señalar que la disposición del forjado de suelo de la "planta bajo cubierta" no afecta al nivel de referencia de la altura de cornisa que constituye el elemento básico para el correcto posicionamiento de la edificación respecto a sus zonas colindantes no alterándose la envolvente o sólido capaz deducible de la ordenación urbanística aplicable.

203 - *Construcción de plantas bajo rasante en edificios destinados a usos alternativos en norma zonal 8*

Sesión 33/2001 - 20.12.2001 (BOAM 11.07.2002)

Acuerdo:

1º. La disposición contenida en el apartado 2 del Artículo 8.8.8 de las Normas Urbanísticas 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 NN.UU. 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.

202 - *Sobre la condición de solar de la parcela situada en C/Comuneros de Castilla nº 13 adyacente a la Sacramental de Santamaría*

Sesión 33/2001 - 20.12.2001 (BOAM 11.07.2002)

Acuerdo:

1º. La condición de solar está resuelta por la alineación oficial que consta en el expediente nº 8.718/00 de fecha 14 de Diciembre de 2000 practicada por el Departamento de Iniciativa Privada II de la Dirección de Servicios para la Gestión Privada en el ejercicio de sus legítimas competencias.

2º. A mayor abundamiento la parcela dispone de acceso rodado a través de los viales existentes en el Parque de San Isidro utilizados tradicionalmente para acceder a la Sacramental de Santa María si bien no están calificados explícitamente por el Plan General como "vía pública" discurren a través de espacios de utilización pública calificados como zona Verde (VS). Todo ello sin perjuicio de la realización de las obras de acondicionamiento que sean precisas cuya evaluación como coste de urbanización de dicha parcela consta en el expediente.

201 - Compuo de edificabilidad de la superficie bajo rasante destinada al acceso de vehículos de transporte y de recogida de basuras

Sesión 32/2001 - 22.11.2001 (BOAM 27.06.2002)

Acuerdo:

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.

200 - Interpretación del artículo 8.0.3 de las normas urbanísticas, sobre los estudios de detalle, a la vista de la ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la comunidad de Madrid

Sesión 32/2001 - 22.11.2001 (BOAM 27.06.2002)

Acuerdo:

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 Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 17 de Abril de 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 Normas Urbanísticas, 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 Normas Urbanísticas 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.

199 - 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)

Sesión 32/2001 - 22.11.2001 (BOAM 27.06.2002)

Acuerdo:

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 y es encuadrable en el Uso Dotacional de Servicios Colectivos, por cuanto participa de las funciones que caracterizan a este uso.

2º.. En consecuencia, la actividad de sede o domicilio social de un grupo político y 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.

198 - Interpretación del artículo 7.5.35 de las normas urbanísticas: cómputo de la dotación de plazas de aparcamiento en los centros parroquiales

Sesión 32/2001 - 22.11.2001 (BOAM 27.06.2002)

Acuerdo:

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 gl) 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 Normas Urbanísticas.

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.

197 - Aclaración del acuerdo adoptado con fecha 1 de junio de 2000 relativo a la condición de separación a linderos

Sesión 31/2001 - 25.10.2001 (BOAM 24.01.2002)

Acuerdo:

1º El artículo 8.4.5 de las vigentes Normas Urbanísticas 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 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".

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 figura de planeamiento o de gestión oportuna.

196 - *Implantación de un crematorio en la calle Valdegovia números 8 y 10*

Sesión 31/2001 - 25.10.2001 (BOAM 24.01.2002)

Acuerdo:

1º Los Crematorios son un servicio funerario encuadrado en el uso dotacional de servicios colectivos cuya tipología se encuentra expresamente diferenciada de la de tanatorios.

2º El Plan Especial de Control de Usos para la construcción de edificio dotacional privado en la calle Valdegovia números 8 y 10 aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el 21 de enero de 2001 fue redactado al amparo de lo dispuesto en el acuerdo número 90 de la Comisión de Seguimiento del Plan General para posibilitar la implantación de una actividad concreta como lo es la del uso de tanatorio.

3º En consecuencia no sería admisible la instalación de un crematorio en la ubicación de referencia como ampliación de la actividad de tanatorio autorizada en su día toda vez que quedaría desvirtuado el objeto del Plan Especial en virtud del cual se posibilitó el establecimiento de un tanatorio encuadrado en una tipología específica y diferenciada de la que se pretende con posterioridad.

195 - *Interpretación del Artículo 6.6.19.d) de las Normas Urbanísticas: cómputo de miradores en fachadas*

Sesión 31/2001 - 25.10.2001 (BOAM 24.01.2002)

Acuerdo:

1º El párrafo cuarto del Artículo 6.6.19.d) de las Normas Urbanísticas determina que: "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". La 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.

194 - *Posibilidad de permitir cuerpos volados cerrados en ámbitos regulados por la Norma Zonal 1 Grado 6º*

Sesión 31/2001 - 25.10.2001 (BOAM 24.01.2002)

Acuerdo:

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 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 NN.UU. sin posibilidad de sumar a la edificabilidad máxima de la parcela la que hipotéticamente pudiera resultar de la construcción de los miradores autorizados.

193 - Alcance y precisión de las determinaciones del Plan General en la Unidad UE 4 "Aguacate-Duquesa de Tamames del APE 11.08 "Casco de Carabanchel Alto"

Sesión 31/2001 - 25.10.2001 (BOAM 24.01.2002)

Acuerdo:

Visto el contenido de la ordenación específica referida a la Unidad de Ejecución UE-4 "Aguacate-Duquesa de Tamames" del APE 11.08 "Casco de Carabanchel Alto" de cuya documentación resultan tanto errores en cuanto a la superficie del ámbito como discrepancias entre las determinaciones gráficas y el Cuadro de Usos e Intensidades en el que se evidencia la omisión de la edificabilidad correspondiente al "contenedor número 5" procede la remisión del expediente a la Dirección de Servicios del Plan General a fin de iniciar el procedimiento adecuado para la subsanación de las deficiencias referidas.

192 - Posibilidad de implantación de un Centro Especial de Empleo en la parcela E.4. del API 14-03 "Ensanche Este-El Vandel" calificada de equipamiento básico (EB) situada en la Avda. del Doctor García Tapia nº 214 C/V a la C/ Mérida

Sesión 31/2001 - 25.10.2001 (BOAM 24.01.2002)

Acuerdo:

1º La actividad de Centro Especial de empleo vinculada a la Sede Social de la Fundación Afanías que se pretende implantar en la parcela E-4 del API 14-03 "Ensanche Este-El Vandel" en la Avenida del Doctor García Tapia número 214 c/v a la calle Mérida destinado a emplear una plantilla constituida en su totalidad por trabajadores minusválidos para su habilitación laboral es encuadrable genéricamente como Equipamiento Básico de Bienestar Social por lo que es susceptible de implantarse en dicha parcela sin perjuicio de que tal actividad cumpla lo establecido en el Artículo 7.1.3 de las Normas Urbanísticas.

2º En todo caso el Centro Especial de Empleo deberá ir avalado por la correspondiente certificación de su calificación e inscripción en el Registro de Centros Especiales de Empleo de la Comunidad de Madrid.

191 - Apertura de huecos de iluminación y ventilación al lindero testero de la parcela sita en la calle Clara de Campoamor número 37

Sesión 30/2001 - 26.07.2001 (BOAM 24.01.2002)

Acuerdo:

A la vista de la licencia de parcelación concedida en su día de la inscripción registral practicada y de la concurrencia de las condiciones exigidas por el artículo 6.7.12.2.d) de las NN.UU. para su consideración como patio mancomunado la nueva edificación es susceptible de adosarse al lindero testero y abrir huecos de iluminación y ventilación natural.

190 - Convenio de colaboración entre el Instituto de la Vivienda de Madrid y la Gerencia Municipal de Urbanismo para la promoción y construcción de un equipamiento con alojamiento en la parcela dotacional EB1 API 11.01 "Camino Alto de San Isidro"

Sesión 30/2001 - 26.07.2001 (BOAM 24.01.2002)

Acuerdo:

A tenor de lo dispuesto en los Artículos 7.7.2.1.a) y 7.10.1.d) de las Normas Urbanísticas y en anteriores acuerdos interpretativos de esta Comisión de Seguimiento del Plan General (Temas números 2, 55 y 134) se considera que resulta posible implantar en la parcela dotacional de referencia

un equipamiento con alojamiento para personas especialmente necesitadas consistente en viviendas de integración social de un dormitorio destinadas a alquiler y sus correspondientes dotaciones complementarias para equipos de asistencia siempre y cuando se encuentren tuteladas por el Organismo competente en materia de "bienestar social o vinculadas permanentemente a la prestación de servicios sociales.

189 - Posibilidad de implantar una Escuela de Hostelería (Escuela Superior de Hostelería de Madrid) en la parcela situada en la calle Serrano nº 208

Sesión 30/2001 - 26.07.2001 (BOAM 24.01.2002)

Acuerdo:

1º La parcela de referencia está edificada; situada dentro del ámbito del APE 05.19 "Colonia El Viso" en Norma Zonal 3 grado 1º a)*; y calificada como Uso Dotacional de Servicios Colectivos en su clase de Equipamiento Educativo. Por tanto y conforme a lo establecido en el Artículo 8.3.7.1.i) de las NN.UU. se permite ampliar la edificabilidad hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento (20%) de la del edificio existente mediante la tramitación de Estudio de Detalle.

2º La pretendida implantación de un Hotel y un Restaurante como uso asociado a la Escuela de Hostelería podrá realizarse en la cuantía y términos establecidos en el Artículo 7.2.8. d e) las NN.UU. siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

Que la Escuela de Hostelería cumpla el requisito de "actividad reglada" necesario para su encuadramiento dentro del uso de equipamiento educativo conforme a lo establecido en el Artículo 7.10.1.a) de las NN.UU.

b) Que se garantice la vinculación funcional y jurídica de los usos asociados pretendidos (Hotel y Restaurante) respecto al uso principal o característico es decir el educativo (Escuela de Hostelería) de tal forma que los usos asociados no sean segregables del educativo ni total ni parcialmente.

188 - Posibles usos en construcciones en patio de manzana en la finca de la calle Bretón de los Herreros nº 44

Sesión 30/2001 - 26.07.2001 (BOAM 24.01.2002)

Acuerdo:

1º Los usos a que se destinan las dos naves que ocupan el patio de manzana de la finca de referencia (garaje y taller respectivamente) son correctos de conformidad con la disposición transitoria tercera y artículos 8.1.22 y siguientes de las Normas Urbanísticas del Plan General siempre que estén amparadas por las correspondientes licencias de obras o actividad.

2º No es posible ejercer dos actividades distintas en un solo local salvo que estén amparadas por una única licencia de apertura en el supuesto de usos asociados ya que las Normas Urbanísticas relacionan la definición de local con el "desarrollo o ejercicio de una sola actividad" (Art. 6.7.4.2 de las NN.UU.) por lo que quedan vinculados ambos términos de manera indisoluble.

3º En este caso no existe inconveniente en la posible intercomunicación de los dos locales destinados a distinta actividad si bien se adoptarán las oportunas medidas correctoras siempre que quede debidamente garantizado el destino de cada local a los usos propios de su actividad. Esto es: no se permitirá en la nave de garaje más que el aparcamiento temporal de vehículos sin que sea posible realizar en ella reparaciones de los mismos o dedicar ninguna parte de su superficie a usos complementarios del taller (oficinas almacenes etc., etc...).

187 - Altura de coronación y separación a linderos de cerramientos acristalados de pistas deportivas de Pádel

Sesión 30/2001 - 26.07.2001 (BOAM 24.01.2002)

Acuerdo:

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" (Art. 6.10.20.2 de las NN.UU.).

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.

186 - Interpretación sobre el cómputo de edificabilidad de los aseos y vestuarios de piscinas

Sesión 30/2001 - 26.07.2001 (BOAM 24.01.2002)

Acuerdo:

1º Con carácter general los vestuarios y aseos que se deban disponer obligatoriamente por aplicación del Art. 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 de enero de 1999) no pueden considerarse locales destinados a alojar instalaciones al servicio del edificio cuya exclusión del cómputo de edificabilidad se determina en el Art. 6.5.3.c) de las NN.UU. 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 Art. 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 Normas Urbanísticas.

185 - Interpretación del Artículo 6.5.3 de las NN.UU.: Cómputo de edificabilidad de locales destinados a alojar instalaciones al servicio del edificio en edificios de uso exclusivo no residencial

Sesión 30/2001 - 26.07.2001 (BOAM 24.01.2002)

Acuerdo:

1º El Art. 6.5.3 c) de las Normas Urbanísticas 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.

184 - Adecuación de la actividad de venta al por menor de libros discos (CD) y juguetes educativos así como la de academia de idiomas al uso dotacional de equipamiento cultural proyectado en unos locales de la planta primera del "Centro Cívico Comercial Madrid Sur" edificado en las parcelas agrupadas G3 G4 G5 y G6 del API 13.10 "Palomeras Bajas-Madrid Sur"

Sesión 30/2001 - 26.07.2001 (BOAM 24.01.2002)

Acuerdo:

1º La integración en proporción minoritaria de superficies destinadas a usos dotacionales de equipamiento en el uso terciario que caracteriza al Centro Cívico Comercial Madrid Sur desarrollado en las parcelas G3 G4 G5 y G6 del API 13.10 "Palomeras Bajas - Madrid Sur" obedece a una determinación del planeamiento incorporado (PERI 14.5) y no a una "condición de partida de nivel Plan General".

2º Las categorías de uso señaladas en el PERI 14.5 para las superficies destinadas a uso dotacional de equipamiento tienen carácter de recomendación debiendo entenderse que la calificación que corresponde a estas superficies es la de equipamiento alternativo. Por consiguiente la superficie (2.000 m²) de uso dotacional de equipamiento cultural ubicada en la planta primera del Centro Cívico Comercial Madrid - Sur es susceptible de destinarse total o parcialmente a categorías de equipamiento diferentes del equipamiento cultural.

3º La actividad de venta al por menor de libros discos (CD) y juguetes educativos que se pretende implantar en un local de la planta primera del Centro Cívico Comercial Madrid - Sur destinado al uso dotacional de equipamiento cultural si bien contribuye a la difusión de la cultura no constituye una actividad intrínsecamente cultural bajo el punto de vista urbanístico por lo que no es encuadrable en el uso dotacional de equipamiento cultural sino en el uso de servicios terciarios en su clase comercial. En consecuencia la implantación pretendida constituye una modificación del API 13.10 que deberá articularse en su caso conforme a los criterios del acuerdo (Tema nº 143) adoptado por la Comisión de Seguimiento del Plan General en sesión celebrada el 16 de marzo de 2000.

4º La incorporación subyacente en el API 13.10 de un régimen normativo antecedente en el que las "actividades de enseñanzas no regladas" entre ellas los "centros de idiomas" se encuadraban en el uso dotacional de equipamiento educativo (Art. 10.5.1. apartado A) subapartado a) de las NN.UU. del PGOUM 1985) y la consideración del carácter alternativo de los equipamientos del PERI 14.5 contemplado en el punto segundo de este acuerdo permiten sustentar la implantación de la academia de idiomas pretendida.

183 - Interpretación del Artículo 7.6.1.2 d) de las Normas Urbanísticas 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

Sesión 29/2001 - 23.05.2001 (BOAM 18.10.2001)

Acuerdo:

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 NN. UU.), 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 en cuenta tanto las características de la propia actividad como las del local en que ésta se desarrolla, de forma que su conceptualización 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 NN. UU.

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 NN. UU.

182 - *Implantación del uso de garaje aparcamiento privado enteramente subterráneo en edificio exclusivo en Norma Zonal 3 grado 1º*

Sesión 29/2001 - 23.05.2001 (BOAM 18.10.2001)

Acuerdo:

1º. El Artículo 8.3.5.3.b) de las Normas Urbanísticas 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 1º, 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 NN. UU. para el uso de garaje aparcamiento.

181 - *Salientes o vuelos en patios de parcela cerrados*

Sesión 29/2001 - 23.05.2001 (BOAM 18.10.2001)

Acuerdo:

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 NN. UU., 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 NN. UU.

180 - *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*

Sesión 29/2001 - 23.05.2001 (BOAM 18.10.2001)

Acuerdo:

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 NN UU. 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 NN. UU.

179 - Posición del ático en relación con la fachada recayente al espacio libre ubicado al fondo de una parcela calificada con el Grado 6º de la Norma Zonal 1 (Protección del Patrimonio Histórico)

Sesión 29/2001 - 23.05.2001 (BOAM 18.10.2001)

Acuerdo:

1º. El "espacio libre" que según determina el Artículo 8.1.12 de las NN. UU. debe disponerse en parcelas calificadas con el grado 6º de la Norma Zonal 1 (Protección del Patrimonio Histórico), contribuye a formalizar un espacio asimilable a "patio de manzana" a los efectos de la posición del ático recayente sobre dicho espacio.

2º. En consecuencia, la planta de ático deberá retranquearse respecto a la fachada recayente a este "espacio libre" y a las restantes fachadas exteriores, conforme a las determinaciones del Artículo 8.1.15.3 de las NN. UU.

178 - Interpretación de los Artículos 6.3.8.3 y 6.10.20 de las Normas Urbanísticas: características de las instalaciones que pueden realizarse en los espacios libres privados; parcela sita en calle Guadalajara, número 36-b

Sesión 28/2001 - 29.03.2001 (BOAM 20.09.2001)

Acuerdo:

A la vista del informe emitido por la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial, se considera que las obras a instalaciones que han supuesto el acondicionamiento del espacio libre de parcela de la calle Guadalajara, núm. 36 B se consideran correctos desde un punto de vista urbanístico, de acuerdo con los Artículos 6.3.8.3, 6.10.17.2 y 6.10.20.2 de las Normas Urbanísticas, siempre y cuando la altura del cerramiento correspondiente al lindero lateral, una vez elevado, así como la altura de los muros construidos en el interior de la parcela no exceda de 2,50 metros.

177 - Interpretación de los Artículos 7.3.4.d) y 6.6.11.1 de las Normas Urbanísticas: trasteros situados bajo "cubierta plana", por encima de la altura de coronación del edificio

Sesión 28/2001 - 29.03.2001 (BOAM 20.09.2001)

Acuerdo:

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 Comisión de Seguimiento del Plan General en fecha de 2

de marzo de 2000, debiendo cumplirse además lo establecido en el punto primero del presente acuerdo

176 - Interpretación de los Artículos 8.8.6.4 y 8.8.12 de las Normas Urbanísticas: adosamiento a linderos en la Norma Zonal 8, Grados 3º, 4º y 5º

Sesión 27/2001 - 1.03.2001 (BOAM 20.09.2001)

Acuerdo:

El artículo 8.8.6.4 de las Normas Urbanísticas establece la posibilidad de desarrollar viviendas unifamiliares en tipología de "edificación agrupada en hilera o adosada" en ámbitos regulados por los grados 3º, 4º y 5º 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).

175 - Necesidad de licencia de parcelación, por existir discrepancias entre los datos urbanísticos y los datos registrales de la parcela sita en la calle Anita Vindel, número 42

Sesión 27/2001 - 1.03.2001 (BOAM 20.09.2001)

Acuerdo:

1º. La parcela de referencia, calificada por el Plan General como Equipamiento Privado, constituye una unidad, de conformidad con el Artículo 7.10.5 de las Normas Urbanísticas, en consonancia con los antecedentes de la misma y sin que sea susceptible de segregación alguna, con base en la licencia de agrupación en su día concedida, que se materializó mediante la ocupación de la parte de la finca no edificada con la construcción, tras la obtención de licencia, de un aparcamiento en superficie, sin perjuicio de su no trascendencia registral.

2º. La aprobación del Plan General ha venido a consolidar una situación jurídica existente, de manera coherente con los actos administrativos precedentes, y en concreto con la resolución que concedió la licencia de agrupación, cuya vigencia es plena y cuya concesión impide el reconocimiento de aprovechamiento urbanístico autónomo a las parcelas inscritas en el Registro de la Propiedad como entidades independientes.

3º. En consecuencia, ante la imposibilidad de materializar la edificabilidad proyectada sobre la superficie agrupada conforme a los parámetros de la ordenación vigentes, procede la denegación de la licencia de nueva planta solicitada por la empresa SANITAS S.A. para la construcción de un edificio destinado a "clínica médica" sobre los terrenos situados en la calle Anita Vindel, número 42.

174 - Interpretación de la ficha de condiciones vinculantes del APR 06.07 "Santiago Cordero" en lo relativo a las condiciones de desarrollo del mismo

Sesión 27/2001 - 1.03.2001 (BOAM 20.09.2001)

Acuerdo:

La interpretación de la ficha de Condiciones Particulares del APR 06.07 "Santiago Cordero" en lo relativo a los plazos de desarrollo del planeamiento a redactar debe realizarse al amparo de las Normas Urbanísticas, en virtud del cual se considera esta indicación como "asignación preferente", frente a la que deben prevalecer los objetivos de ordenación previstos por el Plan General, cuya voluntad de cumplimiento queda acreditada en este caso como consecuencia de la propia actuación

municipal, que ha tenido como resultado la aprobación inicial del Plan Especial adoptado por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 28 de julio de 2000.

173 - Interpretación del artículo 6 de las Normas del APE 4.02 "Colonia Fuente del berro y Fomento Iturbe" sobre cuerpos secundarios de edificación: reforma de vivienda unifamiliar en la calle Marqués de Vallejo, número 20 (expediente. GMU num. 711/1999/03060)

Sesión 27/2001 - 1.03.2001 (BOAM 20.09.2001)

Acuerdo:

1º. En el caso de las Colonias Históricas, y en el supuesto de que las Normas del APE correspondiente admitan los "cuerpos secundarios", cabe interpretar que éstos pueden destinarse a ampliación de vivienda.

2º. En cuanto a sus características compositivas y constructivas, cabe interpretar que para que un cuerpo de edificación tenga carácter de "secundario" respecto de un edificio existente y no de mera ampliación del mismo, se deben cumplir las condiciones siguientes:

a) En caso de que tenga comunicación directa con el edificio existente, sus condiciones de diseño deben ser tales que, aun guardando la debida armonía y equilibrio compositivo con éste, eviten su continuidad, copia o mimetismo, de tal forma que quede claramente reflejada y patente la diferenciación entre el cuerpo "secundario" y el existente.

b) Tal y como establecen las Normas de las APE en que se toleran dichos "cuerpos secundarios", éstos "serán de construcción ligera, no admitiéndose forjados de hormigón", debiendo entenderse que esta última expresión se refiere a los forjados de techo de los mismos

172 - Accesos peatonales a edificios a través de zonas verdes públicas (expediente: 716/2000/000172)

Sesión 26/2000 - 14.12.2000 (BOAM 20.09.2001)

Acuerdo:

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.

171 - Interpretación de la Disposición Transitoria Tercera del Plan General

Sesión 26/2000 - 14.12.2000 (BOAM 20.09.2001)

Acuerdo:

La Disposición Transitoria Tercera del Plan General, en concordancia con lo establecido en el punto primero del Acuerdo relativo al Tema número. 84 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, adoptado en su sesión de fecha 17 de diciembre de 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.

170 - Normativa Urbanística de aplicación a la parcela calificada de Equipamiento Privado, sita en la calle Castrillo de Azca c/v Avda. de Santa Eugenia, regulada por la Norma Zonal 3 Grado 2 °

Sesión 26/2000 - 14.12.2000 (BOAM 20.09.2001)

Acuerdo:

1º. La delimitación de la parcela de referencia es la establecida por el vigente Plan General en su Plano de Ordenación (Hoja 0 - 84/6), interpretándose que dicha delimitación prevalece sobre cualquier otra que, contenida en el planeamiento inmediatamente anterior sobre ella (APD 13/03 "Santa Eugenia "), pudiera resultar contradictoria.

2º. La altura máxima sobre rasante será de dos (2) plantas, de conformidad con lo establecido en el cuadro de características del citado APD 13/03; y la edificabilidad será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela trama en el Plano de Ordenación del Plan General de 1997 por dicho número de plantas.

169 - 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

Sesión 26/2000 - 14.12.2000 (BOAM 20.09.2001)

Acuerdo:

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 Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

168 - Interpretación del Artículo 3.2.7.8 de las Normas Urbanísticas: determinaciones del Plan General para la consolidación de la parcela número 14 del Estudio de Detalle 15.02, API 14.02 "Camino de Vinateros - Arroyo de la Media Legua" (expediente: 716/2000/000134)

Sesión 26/2000 - 14.12.2000 (BOAM 20.09.2001)

Acuerdo:

1º. El API 14.02 "Camino de Vinateros - Arroyo de la Media Legua " mantiene el aprovechamiento urbanístico de su parcela vacante número 14, que se fijaba en el planeamiento antecedente (Estudio de Detalle ED 15.2, aprobado definitivamente el 27.03.92) en 2.993, 7 m². de superficie destinada a garaje - aparcamiento en edificación bajo rasante. Esta superficie, considerada computable a efectos de edificabilidad en dicho Estudio de Detalle y en el correspondiente Proyecto de Compensación (aprobado definitivamente el 11.05.94) ha dejado de ser computable a estos efectos, según determinaciones del vigente Plan General de aplicación al régimen urbanístico de las Áreas de Planeamiento Incorporado (Artículos. 3.2.7.5 y 6.5.3 d e las NN. UU.)

2º. La transformación del uso de la superficie computable a efectos de edificabilidad, de garaje - aparcamiento a uso terciario en su clase comercial, solicitada por la entidad titular de la parcela 14 con la finalidad de consolidar su aprovechamiento urbanístico, presenta circunstancias análogas a las contempladas en el Artículo 3.2.7.8 d e las NN. UU. para la transformación de la superficie destinada a "anexos" (referidos a los acuerdos interpretativos de 29.07.93 obrantes en las NN. UU. del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985) en superficie destinada al uso cualificado del ámbito donde se ubiquen. El Acuerdo adoptado por la C. S. P. G. en sesión celebrada el 11 de

diciembre de 1997 (Tema nº5) en relación con el referido Artículo 3.2.7.8 precisó que en la transformación de usos articulada deberán aplicarse los correspondientes coeficientes de homogeneización con objeto de mantener los aprovechamientos originarios. Habida cuenta que en el API 14.02 no se explicitan unos coeficientes de homogeneización para la transformación de uso pretendida en la parcela 14, deben evaluarse dichos coeficientes en coherencia con los establecidos en el Proyecto de Compensación (A. D. 11.05.94)

3º. Conforme a lo anteriormente expuesto, se determinan los siguientes coeficientes de homogeneización a los efectos pretendidos en la parcela 14 del API 14.02:

- Garaje - Aparcamiento: 0,4
- Comercial bajo rasante: 1,1

El aprovechamiento urbanístico de la parcela 14 se transforma de 2.993, 7 m² de garaje - aparcamiento (computable), a 1.088, 6 m². de uso terciario en su clase comercial (2.993, 7 x 0,4 : 1,1), sin que en ningún caso pueda suponer la implantación de una gran superficie comercial de las definidas en el Artículo 7.6.1 de las NN. UU. del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

4º. Habida cuenta de las características específicas de la parcela, la resolución formal de la transformación del uso deberá concretarse a través de un Estudio de Detalle o, en su caso, Plan Especial.

167 - Problema de alineación oficial y construcción en la calle Marqués de Viana, número 38

Sesión 25/2000 - 2.11.2000 (BOAM 20.09.2001)

Acuerdo:

Por la Dirección de Servicios de Iniciativa Privada se presenta fuera del orden del día informe sobre un problema de alineación y la construcción de un edificio en la C/ Marqués de Viana, a la vista el mismo se acuerda elevar y se aprueba la siguiente propuesta:

Se considera necesario redactar un Plan Especial de Iniciativa Pública para modificar las alineaciones de la manzana de la calle Marqués de Viana entre las calles Fereluz y Ana María (fincas números 34 al 42 inclusive de la calle Marqués de Viana), dado que se ha producido un desajuste en las cotas que figuran en los documentos de alineación oficial expedidos por el Ayuntamiento de Madrid, y con la finalidad de reajustar la alineación oficial de un edificio construido recientemente.

166 - Interpretación del artículo 6.5.3 de las Normas Urbanísticas: construcción desmontable translúcida en Norma Zonal 3

Sesión 25/2000 - 2.11.2000 (BOAM 20.09.2001)

Acuerdo:

1º. Con carácter general, se entiende que las "construcciones auxiliares" a que se refieren las Normas Urbanísticas del Plan General 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, cajas 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 accesibilidad 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 NN. UU, porque ni la construcción, ni su destino, son auxiliares del edificio y actividad principal, tratándose claramente de una ampliación de superficie del edificio.

165 - *Implantación del uso de oficinas en el APE 08.05 "Cardenal Herrera Oria"*

Sesión 25/2000 - 2.11.2000 (BOAM 20.09.2001)

Acuerdo:

El cambio del uso residencial establecido para la totalidad del APE 08.05 "Cardenal Herrera Oria" por el uso de oficinas, que se pretende llevar a cabo mediante el Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental presentado al efecto por los interesados, no es admisible por suponer la erradicación total del uso característico del ámbito.

164 - *Interpretación del Artículo 2.3.3 de las NN.UU.: régimen de fuera de ordenación aplicable a edificios incluidos en Áreas de Planeamiento Remitido (APR)*

Sesión 25/2000 - 2.11.2000 (BOAM 20.09.2001)

Acuerdo:

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 (Tema nº 110) adoptado por la Comisión de Seguimiento del Plan General de fecha 27 de mayo de 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 nº 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 NN. UU. del Plan General 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 (Tema nº 110) adoptado por la Comisión de Seguimiento del Plan General de fecha 27 de mayo de 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.
- 2º. Será de aplicación lo dispuesto en el número 5 del Artículo 3.2.7 de las NN. UU. del Plan General.
- 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

163 - Régimen urbanístico de aplicación para la construcción de un Centro de Salud en la parcela sita en la calle Aquitania, número 22, calificada como Equipamiento Básico, dentro del Ámbito del API 20.17 "Ensanche este de San Blas" (expediente Gerencia Municipal Urbanismo num. 714/2000/00463)

Sesión 25/2000 - 2.11.2000 (BOAM 20.09.2001)

Acuerdo:

Los almacenes previstos en la planta semisótano del proyecto del Centro de Salud que se pretende construir en la parcela de referencia, que según la memoria del citado proyecto tienen la función de recepción, revisión y clasificación de recetas, deben ser considerados como parte integrante del Equipamiento Básico que el Plan General prevé en dicha parcela.

162 - Iniciación del proceso expropiatorio para las dotaciones que siendo aún de titularidad privada figuran como obtenidas en el Plan General

Sesión 25/2000 - 2.11.2000 (BOAM 20.09.2001)

Acuerdo:

Cuando el Plan General 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 NN. UU. del Plan General.

161 - Iniciación del procedimiento expropiatorio para las dotaciones que se prevé obtener en Áreas de Planeamiento Incorporado (API) mediante la reparcelación económica del PGOUM 1985

Sesión 25/2000 - 2.11.2000 (BOAM 20.09.2001)

Acuerdo:

1º. El Artículo 3.5.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General 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 PGOUM 1985 para la obtención de dichas dotaciones.

2º. En la primera revisión cuatrienal del Programa de Actuación del Plan General deberá contemplarse como modo de obtención de estas dotaciones la compra o actuación aislada en suelo urbano por expropiación, estableciendo asimismo los criterios y correspondiente priorización de estas acciones.

160 - Número máximo de plantas permitidas para edificación de nueva planta en una parcela situada en el paseo Federico García Lorca, números 26, 28 y 30

Sesión 24/2000 - 13.07.2000 (BOAM 20.09.2001)

Acuerdo:

1º. En el presente caso resultan de plena aplicación las posibilidades contempladas en los Artículos 6.10.3 y 6.10.19 de las Normas Urbanísticas, y conforme a los criterios en ellos expuestos se considera que la altura máxima para la edificación de nueva planta en la parcela de referencia no deberá ser superior a cuatro (4) plantas.

2º. Sin perjuicio de lo anterior, se considera necesario estudiar la modificación de planeamiento precisa con la finalidad de calificar como Zona Verde Básica (VB) el área de actual uso exclusivo peatonal del Paseo Federico García Lorca y aledaños (plaza de Juan de Malasaña y plazuela de la "anteiglesia" de San Pedro de Advíncula), total o parcialmente.

159 - Exigencia de dotación de aparcamiento en edificios existentes: aplicación al caso particular de la actividad de bar ubicada en calle Julián Romea, número 4

Sesión 24/2000 - 13.07.2000 (BOAM 20.09.2001)

Acuerdo:

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 Normas Urbanísticas.

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 NN. UU, 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 edificio existente, salvo que sea exigible conforme a lo establecido en el Artículo 7.5.4.2 de las Normas Urbanísticas, 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 Normas Urbanísticas.

158 - Régimen urbanístico de aplicación para la construcción de un edificio de nueva planta en la parcela situada en calle Roberto Domingo, número 1, ubicada en Norma Zonal 5, Grado 3º

Sesión 24/2000 - 13.07.2000 (BOAM 20.09.2001)

Acuerdo:

La solución planteada en el proyecto de referencia no puede asimilarse pese a su aparente semejanza formal a una "edificación agrupada en hilera o adosada" (Artículo 6. 6.17. c) de las NN. UU), al no tratarse de viviendas unifamiliares implantadas cada una de ellas sobre su propia parcela (Artículo 7.3.1.2.a) ii) de las NN. UU); sino que corresponde a una "edificación aislada o en bloques abiertos" tipología ésta que admite una gran variedad formal como consecuencia de su propia definición en el

Artículo 6.6.17.a) de las Normas Urbanísticas quedando sujeta, por tanto, al cumplimiento de las condiciones particulares establecidas para la Norma Zonal 5 Grado 3º.

157 - Régimen Urbanístico de aplicación al edificio situado en la calle Navahonda, número 16, dentro del API 11.12 "Mercedes Arteaga-Jacinto Verdaguer"

Sesión 24/2000 - 13.07.2000 (BOAM 20.09.2001)

Acuerdo:

1º. Con carácter general los edificios integrantes de figuras de planeamiento aprobadas con anterioridad a la aprobación definitiva del vigente Plan General y en particular de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) se consideran, a efectos de su protección histórico artística, integrantes del Catálogo de Edificios Protegidos cuando figuren en el Catálogo de Elementos Protegidos del Plan General; de tal manera, que la no inclusión y la inclusión en cualquier nivel o grado que se les asigne en este Catálogo de Elementos Protegidos es preferente sobre cualquier otro tipo o situación de catalogación que estuviera contemplado en cualquier planeamiento antecedente.

2º. No obstante, y habida cuenta de la consulta planteada, procede remitir las actuaciones a la Reunión Conjunta de la Comisión Local de Patrimonio de la Comunidad de Madrid y la Comisión de Control y Protección del Patrimonio de la Gerencia Municipal de Urbanismo, a fin de que se pronuncie sobre la conveniencia o no de someter el edificio de referencia a algún régimen específico de protección.

156 - Interpretación del artículo 6.6.15 de las Normas Urbanísticas: 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 1º, 2º, 3º, 4º y 6º

Sesión 24/2000 - 13.07.2000 (BOAM 20.09.2001)

Acuerdo:

1º. El Artículo 8.8.10 (Altura de cornisa) de las Normas Urbanísticas 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 Plan General, establecidos por el Artículo 1.1.5.5. de las NN.UU., 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 sitúa 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 Normas Urbanísticas 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 hasta en 150 centímetros la máxima establecida (1.050 centímetros), en los Grados 1º, 2º, 3º, 4º y 6º de la Norma Zonal 8.

3º. La aparente contradicción entre lo específicamente regulado en la Norma Zonal 8, grados 1º, 2º, 3º, 4º y 6º, 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 6.10.3, 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 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 NN. UU.

155 - Interpretación del Artículo 7.1.2.3: superficie máxima destinable a usos compatibles o autorizables

Sesión 23/2000 - 1.06.2000 (BOAM 20.09.2001)

Acuerdo:

Al amparo de lo establecido en el Artículo 7.1.2.3 d e las Normas Urbanísticas, 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.

154 - Modificaciones del Plan General en Áreas de Planeamiento Incorporado (API): complementación del acuerdo correspondiente al tema número 143 de la CSPG, de fecha 16.03.2000

Sesión 23/2000 - 1.06.2000 (BOAM 20.09.2001)

Acuerdo:

Complementar el apartado Tercero del acuerdo correspondiente al tema número 143, adoptado por la Comisión de Seguimiento del Plan General en su sesión número 21, celebrada el 16 de marzo de 2000, cuyo nuevo texto queda redactado como sigue:

3º. En todo caso, deberá tramitarse una Modificación de Plan General 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".

153 - Interpretación sobre la aplicación del artículo 8.1.32 de las Normas Urbanísticas: usos autorizables

Sesión 23/2000 - 1.06.2000 (BOAM 20.09.2001)

Acuerdo:

A la vista de la "Modificación Puntual del Plan General 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 de marzo de 2000, se interpreta dice, habida cuenta del alcance y contenido de la Modificación, el régimen resultante resulta ser el siguiente: "Artículo 8.1.32 Otras condiciones de uso (NZ2)

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 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.

152 - Posibilidad de implantar un uso de servicio terciario genérico en lugar del uso comercial establecido en el estudio de detalle que desarrolló el "Centro Integrado de Barajas", en el ámbito del Área de Planeamiento Incorporado 21.13

Sesión 23/2000 - 1.06.2000 (BOAM 20.09.2001)

Acuerdo:

El Plan General asume plenamente las determinaciones relativas a edificación, parcelación y régimen de usos, recogidas en el Estudio de Detalle vigente, que desarrolló el "Centro Integrado de Barajas" en el ámbito del Área de Planeamiento Incorporado 21.13, y las determinaciones del PGOUM 1985 en todo aquello en lo que dicho Estudio de Detalle no es competente, debiéndose mantener por tanto la superficie comercial prevista en el Centro Integrado, no resultando admisible su sustitución por otra clase de uso terciario.

151 - Criterios aplicables a los planeamientos de desarrollo de las Áreas de Planeamiento Remitido (APR) y Áreas de Planeamiento Específico (APE)

Sesión 23/2000 - 1.06.2000 (BOAM 20.09.2001)

Acuerdo:

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 Plan General a través de las fichas de condiciones. Asimismo, en los ámbitos de suelo urbano ordenados como Áreas de Planeamiento Específico (APE), el Plan General 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 Plan General, 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 Plan General 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 Plan General 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 Plan General 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 Plan General.

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.

150 - Condición de separación a linderos en Norma Zonal 1

Sesión 23/2000 - 1.06.2000 (BOAM 20.09.2001)

Acuerdo:

Por el Secretario se da cuenta del informe emitido al respecto por la Ponencia Técnica respecto a la solicitud de informe en relación con la licencia de la calle Quesada número 14.

Tras breve debate la Comisión acuerda resolver con carácter general la cuestión de la Norma aplicable sobre separación a linderos en la 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.

149 - Interpretación del Artículo 8.9.17 de las Normas Urbanísticas: superficie máxima de los usos asociados y del conjunto de usos compatibles excluidos los usos alternativos, en Norma Zonal 9

Sesión 23/2000 - 1.06.2000 (BOAM 20.09.2001)

Acuerdo:

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.

148 - Transformación de uso terciario a residencial en un local integrado en un edificio exclusivo ubicado en el centro histórico: calle Fuencarral, número 45

Sesión 23/2000 - 1.06.2000 (BOAM 20.09.2001)

Acuerdo:

1º. El Plan General expresa en su Memoria que se pretende favorecer el uso residencial, frenando al mismo tiempo el proceso de terciarización que ha contribuido a la degradación del Centro Histórico.

2º. El edificio situado en la calle Fuencarral, número 45, en el que se pretende implantar una vivienda, está regulado por la Norma Zonal 1, grado 1º, nivel C. El uso cualificado en esta Norma Zonal es el residencial. En consecuencia, este uso está directamente admitido por el Plan General.

3º. No obstante, si se tratase de un edificio ubicado en el Centro Histórico concebido con proyecto unitario para un uso distinto del residencial deberá aportarse, al solicitar la correspondiente licencia de acondicionamiento para la implantación del uso de vivienda, la documentación relativa al conjunto del edificio en la que quede demostrada la adaptación del uso o usos residenciales al conjunto del edificio, analizando el cumplimiento de la normativa de aplicación: Títulos 6 y 7 del Plan General, Reglamento de Prevención de Incendios, Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, y otras de posible aplicación.

147 - Interpretación de las determinaciones del Plan General 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

Sesión 22/2000 - 13.04.2000 (BOAM 22.06.2000)

Acuerdo:

1º. La fijación por parte del Plan General 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 modificación puntual del Plan General, incorporando en las "condiciones vinculantes" de la ficha de ordenación, de forma expresa, las determinaciones modificadas.

2º. 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 6º, para la aplicación de condiciones de altura se reitera el contenido del acuerdo nº 70 de la Sesión de la Comisión de Seguimiento del Plan General, del siguiente tenor literal:

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 Art. 8.1.10 de las Normas Urbanísticas".

b) En concordancia con lo establecido en el artículo. 8.1.10 de las NN.UU., 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 m². 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 NN.UU.

146 - Condiciones de ordenación del área de planeamiento remitido APR 19.01 "La Marsala"

Sesión 22/2000 - 13.04.2000 (BOAM 22.06.2000)

Acuerdo:

1º. Ante la discrepancia detectada en cuanto a la determinación de la superficie máxima edificable destinada al uso cualificado de servicios terciarios en el área APR 19.01, debe considerarse como prevalente la determinación contenida en las casillas correspondientes de la ficha de "Edificabilidades

de usos lucrativos" sobre la contenida en la ficha de "Condiciones Vinculantes", por ser más coherente con otras determinaciones del Plan General, más favorable al equilibrio urbano, y coherente con las motivaciones que sustentaron la subsanación de error material aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en fecha dos de marzo de dos mil, para este ámbito.

2º. En cuanto a la delimitación del Sistema General Ferroviario, debe considerarse prevalente la delimitación del uso dotacional del transporte en su clase de Transporte Ferroviario, contenida en el Plano de "Ordenación", sobre la delimitación contenida en el Plano de "Estructura-Sistemas Generales", por tratarse del documento gráfico de mayor escala. De acuerdo a la misma no se incluye dentro del ámbito del APR.19.01 ningún suelo calificado para ese uso.

145 - Obligatoriedad de incluir estudios de impacto ambiental en los planes de desarrollo del Plan General cuando asignen usos industriales

Sesión 21/2000 - 16.03.2000 (BOAM 25.05.2000)

Acuerdo:

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 Plan General el control ambiental mediante los Estudios de Incidencia Ambiental.

2º. Los Planes Parciales están sujetos tanto a la normativa ambiental contenida en el Plan General (normas ambientales integradas en el conjunto del Plan, y las contenidas en el Título V 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 (O.G.R.M.A.U.), y en la legislación urbanística y ambiental que le sea de aplicación

144 - Contradicción entre la altura de pisos y la altura de las edificaciones en el APD 5.17 "Príncipe de Vergara-Francisco Silvela". Aplicación a un edificio de nueva planta para uso exclusivo terciario de oficinas, en la calle Francisco Silvela, número 106, dentro de la Norma Zonal 3 grado 2º

Sesión 21/2000 - 16.03.2000 (BOAM 25.05.2000)

Acuerdo:

1º. A los efectos de una correcta interpretación de las determinaciones sobre "Altura de las edificaciones" y "Altura de pisos" establecidas en el APD 5.15 "Príncipe de Vergara - Francisco Silvela", al que remite la Norma Zonal 3 Grado 2º, se considera que el edificio terciario de oficinas proyectado en la calle Francisco Silvela, número 106, enclavado en dicho APD, ha de cumplir la altura máxima permitida de la edificación, fijada para este caso por el APD en 26,00 metros, por entender que esta determinación prevalece sobre cualquier otra de dicho APD que pudiera dar origen a una pretendida "altura de edificación" superior a la indicada.

2º. Sin perjuicio de lo anterior, y con carácter general, se observa en este APD una incoherencia por lo que respecta a la interrelación entre las "alturas máximas de edificación" que establece y la resultante de aplicar la "altura libre mínima de pisos" al "número máximo de plantas" que permite, circunstancia que debería subsanarse de la forma legalmente establecida.

143 - Modificaciones del Plan General en Áreas de Planeamiento incorporado

Sesión 21/2000 - 16.03.2000 (BOAM 25.05.2000)

Acuerdo:

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

1º. 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, modificación puntual de Plan General o marco normativo genérico).

2º. 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 Plan General", 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 Modificación de Plan General. Por el contrario, cuando se alteren las "condiciones de partida de nivel Plan General; se requerirá tramitar una Modificación de Plan General.

3º. En todo caso, deberá tramitarse una Modificación de Plan General cuando se produzca alguno de los siguientes supuestos: alteración del uso característico o tipología, aumento de aprovechamiento, reducción de zonas verdes, reducción global de usos dotacionales o alteración de sistemas generales.

4º. 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 NN. UU.), se estará a lo dispuesto en las mismas.

5º. Cuando la alteración pretendida se enmarque en los supuestos contemplados en el Art. 8.0.3 de las NN. UU. o en el Art. 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 Plan General.

6º. 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 Plan General que puede consultarse en el Visualizador y en su día se incorporarán al documento de Plan General.

142 - Interpretación del artículo 8.9.17.4 de las Normas Urbanísticas: coexistencia en una parcela regulada por la Norma Zonal 9.4º, de uso alternativo (terciario clase hospedaje) con el uso cualificado (industrial), implantados todos ellos en edificaciones de uso exclusivo

Sesión 20/2000 - 2.03.2000 (BOAM 30.03.2000)

Acuerdo:

1º. En parcelas reguladas por la Norma Zonal 9 (Actividades Económicas) Grado 4º, 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.ü) de las Normas Urbanísticas.

2º. Teniendo en cuenta que las condiciones de edificabilidad vienen referidas en las NN.UU. a las "edificaciones que pueden construirse en una parcela", debe entenderse que dicho coeficiente de edificabilidad (1,6 m²/m²) 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.

141 - Discrepancia entre la licencia solicitada de "intensificación de uso" del cine mirasol y el Plan Especial para la conservación del uso de cines y teatros, aprobado el 23 de diciembre de 1998

Sesión 20/2000 - 2.03.2000 (BOAM 30.03.2000)

Acuerdo:

A los efectos de tramitación y concesión de la licencia única de ampliación del Uso de Cine de Cinematógrafo correspondiente al cine Morasol, se considera que no es necesario modificar el Plan Especial para la

Conservación del Uso de Cines y Teatros, aprobado definitivamente el 23 de diciembre de 1998, por los argumentos siguientes:

- a) La discrepancia existente entre la cuantificación o medición de la superficie de la entreplanta (305 m² en el Plan Especial y 330 m² en la solicitud de licencia), que sin embargo tienen la misma forma en los planos a escala del Plan Especial y de la licencia, se resuelve en virtud de lo dispuesto en el Art. 1.1.5.2 de las NN.UU. del Plan General, a favor de la primacía del texto sobre el dibujo, ya que en "la propuesta de actuación del cine Morasol" del Plan Especial se dice textualmente "se pretende utilizarla parte de entreplanta hoy sin uso", mientras que al superficializar el plano donde se refleja esta parte de entreplanta se ha cometido un error, asignando una cantidad inferior a la real, si bien del texto se desprende que se permite utilizar toda la parte de la entreplanta que actualmente no tiene uso.
- b) Se considera que pueden excluirse del cómputo de la edificabilidad los 30 m² correspondientes a instalaciones de climatización, a pesar de no estar en las plantas que se especifican en el Art. 6.5.3, si se justifica que no es posible situar este local o espacio en otra posición.
- c) La superficie destinada a cabinas de proyección de las salas 5 y 6 (40 m²) se deducirá de la edificabilidad remanente del Plan Especial sin necesidad de modificación del mismo.

140 - Aplicación del artículo 8.4.8.3 de las Normas Urbanísticas a la parcela con frente a la calle Porfirio, nº 10, y a la calle Nenúfar, nº 37

Sesión 20/2000 - 2.03.2000 (BOAM 30.03.2000)

Acuerdo:

1º. Atendiendo a la tipología edificable de la Norma Zonal 4 y a la finalidad reguladora del Artículo 8.4.8.3 de las Normas Urbanísticas, debe entenderse con carácter general que lo establecido en el párrafo segundo de dicho Artículo debe aplicarse exclusivamente en los ámbitos de la parcela en los que no se superponen los fondos máximos edificables.

2º. El párrafo primero del Artículo 8.4.8.3 de las Normas Urbanísticas no resulta de aplicación a la parcela con frente a la calle Porfirio, nº 10, y a la calle Nenúfar, nº 37, habida cuenta de que por su configuración se solapan en su totalidad los fondos máximos edificables (12,00 m.).

139 - Interpretación del artículo 6.6.19.1d) de las Normas Urbanísticas: longitud total de miradores respecto a fachada, en edificio situado en calle Alfonso VIII, números 16 y 18

Sesión 20/2000 - 2.03.2000 (BOAM 30.03.2000)

Acuerdo:

A los efectos previstos en el párrafo 4º del Artículo 6.6.19.1d) de las Normas Urbanísticas, y dadas las características del edificio situado en la calle Alfonso VIII, números 16 y 18, se considera que el conjunto de planos de fachada constitutivos de su alzado Norte, conforman una única fachada.

138 - Viabilidad urbanística de una escuela municipal de circo

Sesión 20/2000 - 2.03.2000 (BOAM 30.03.2000)

Acuerdo:

1º. La actividad de Escuela Municipal de Circo debe encuadrarse dentro del uso de Equipamiento Básico (E8), participando de sus categorías educativo y cultural, quedando condicionada su implantación al informe de Calificación Ambiental, que previene el Artículo 9 de la Ordenanza Reguladora de Calificación Ambiental Municipal.

2º. La carpeta que se instale, por tener carácter permanente, se someterá a las condiciones de Nueva Edificación de la Norma Zonal de aplicación, si bien, dadas sus características, podrá acogerse a lo establecido en el Artículo 7.7.5 de las Normas Urbanísticas.

137 - Interpretación del artículo 8.0.3 de las Normas Urbanísticas sobre construcción de áticos

Sesión 20/2000 - 2.03.2000 (BOAM 30.03.2000)

Acuerdo:

En aplicación del Artículo 8.0.3 de las Normas Urbanísticas, 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 NN. UU., de una construcción "por encima de la última planta permitida".

136 - Recuperación de fachadas en el ámbito del APE 00.01 centro histórico

Sesión 20/2000 - 2.03.2000 (BOAM 30.03.2000)

Acuerdo:

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 Normas Urbanísticas y en el Artículo 1.2 de la Ordenanza de Rehabilitación Urbana y Gestión Ambiental.

135 - Apertura de expediente de subsanación de error material en el plano P-05 de calificación y regulación de usos del APE 05.25: calificación de la finca sita en la calle San Telmo, nº 61

Sesión 20/2000 - 2.03.2000 (BOAM 30.03.2000)

Acuerdo:

Se considera que la falta de señalamiento como compatibilidad de usos para Residencia de Tercera Edad en el plano P05 del APE 05.25, de la finca situada en la Cl San Telmo, nº 61, constituye un error material, que deberá corregirse por el procedimiento legalmente establecido.

134 - Implementación de dos "Residencias de menores en situación de desamparo familiar o social", dependientes de la Comunidad de Madrid, en las parcelas siguientes: 1º parcela sita en la calle General Romero Basart, c/v a la calle Garapalo. 21) parcela sita en avenida Felicidad y calle de la Dulzura, en API 17.05 "El Espinillo"

Sesión 20/2000 - 2.03.2000 (BOAM 30.03.2000)

Acuerdo:

Por identidad de criterios al contenido del acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Plan General correspondiente al tema número 2, adoptado en la sesión celebrada el 11 de diciembre de 1997, se entiende que el uso de "Residencia de menores en situación de desamparo familiar o social", del Instituto del Menor de la Comunidad de Madrid, es encuadrable como Equipamiento Básico, por lo que puede implantarse en las parcelas de referencia.

133 - Interpretación sobre el alcance de las actividades económicas que pueden estar comprendidas en la clase de uso industrial denominado servicios empresariales

Sesión 20/2000 - 2.03.2000 (BOAM 30.03.2000)

Acuerdo:

En el ámbito urbanístico, la obligatoriedad del Real Decreto 1560/1992, de 18 de diciembre, sobre Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), no alcanza a las determinaciones que sobre usos establece el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, al no ser coincidentes por obedecer a distintos criterios de clasificación.

132 - Parcelas destinadas a gasolinera en el P.K. 12,600 de la ctra. N-II: contradicción en la documentación del APE 20.10 "Colonia Fin de semana y Llorente"

Sesión 20/2000 - 2.03.2000 (BOAM 30.03.2000)

Acuerdo:

Las determinaciones urbanísticas contenidas en diferentes documentos del Plan General para las parcelas destinadas a gasolinera en el p.k. 12,600 de la carretera N-II presentan aparentes contradicciones que se resuelven, conforme a los criterios interpretativos establecidos en el Artículo 1.1.5. de las Normas Urbanísticas, haciendo prevalecer el contenido del "Cuadro de Características" como documento escrito más específico en los contenidos objeto de contradicción. Este Cuadro de Características no incluye las referidas parcelas entre los suelos de cesión del APE.20.10 "Colonia Fin de Semana y Llorente".

131 - Posibilidad de admitir una central de telefonía móvil como uso industrial dentro de la norma zonal 9 grado 1º: edificio sito en calle Palos de la Frontera, nº 12

Sesión 20/2000 - 2.03.2000 (BOAM 30.03.2000)

Acuerdo:

La central de telefonía móvil y centro de llamadas que la sociedad RETEVISION MOVIL, S.A. pretende instalar en el edificio existente sito en la calle Palos de la Frontera, número 12, es encuadrable dentro del uso industrial, en su clase de servicios empresariales, que es el uso cualificado correspondiente a la Norma Zonal 9 Grado 1º, en la que se encuentra enclavado el inmueble, por ser una actividad basada, fundamentalmente, en nuevas tecnologías cuyo objeto de producción es el manejo de información (Arto. 7.4.1. NN. UU).

130 - Aplicación de los Artículos 4.3.8.2 y 8.1.32 de las Normas Urbanísticas, en coordinación con la disposición transitoria tercera de las mismas, en relación a la finca sita en la calle Montero, números 25 y 27

Sesión 20/2000 - 2.03.2000 (BOAM 30.03.2000)

Acuerdo:

A la vista de la documentación que consta en el expediente de referencia, resulta de aplicación lo establecido en el Artículo 8.1.32 de las Normas Urbanísticas, pudiendo destinarse dicha finca en su totalidad a uso exclusivo terciario. Consecuentemente, en este caso particular no es necesario la confección de una Ficha de Condiciones Urbanísticas por estar incluido en el antedicho supuesto.

129 - Interpretación del artículo 6.10.20, apartados 1 y 2: aplicación a una parcela regulada por norma zonal 9.5º en la que se propone la implantación de un uso autorizable terciario comercial en la categoría de mediano comercio

Sesión 20/2000 - 2.03.2000 (BOAM 30.03.2000)

Acuerdo:

1º. 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 d e las Normas Urbanísticas.

2º. 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 Normas Urbanísticas, 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.

128 - Posibilidad de implantación de un centro especial de empleo, dependiente de la Fundación Juan XXIII, en la parcela 16.1 del APE 19.10 "Valderribas", calificada de equipamiento básico (EB)

Sesión 20/2000 - 2.03.2000 (BOAM 30.03.2000)

Acuerdo:

La actividad de Centro Especial de Empleo, vinculada al Centro Ocupacional que se pretende implantar en la parcela 16.1 del APE 19.10 "Valderribas", destinado éste a labores de terapia ocupacional de los minusválidos físicos y psíquicos, y aquél a emplear a los mismos para su habilitación laboral, con una plantilla constituida en su totalidad por trabajadores minusválidos, como consecuencia de esta vinculación es encuadable genéricamente como Equipamiento Básico de Bienestar Social, por lo que es susceptible de implantarse en dicha parcela. En todo caso, el Centro deberá ir avalado por la correspondiente certificación de su calificación e inscripción en el Registro de Centros Especiales de Empleo de la Comunidad de Madrid.

127 - Alcance y precisión en las determinaciones del Plan General en el Área de Planeamiento remitido APR. 09.09 "Talleres Talgo"

Sesión 20/2000 - 2.03.2000 (BOAM 30.03.2000)

Acuerdo:

A los efectos de la correcta interpretación de las determinaciones del Plan General contenidas en ficha de ordenación del APR.09.09. "Talleres Talgo", se establece lo siguiente:

a) La edificabilidad máxima, establecida según la "Condición vinculante 1 ", se refiere exclusivamente a usos lucrativos, excluida la correspondiente a usos dotacionales de titularidad pública. Siendo el uso residencial el único uso cualificado permitido, por lo que no operará coeficiente alguno, distinto de la unidad, para la definición de la edificabilidad máxima.

b) La normativa del Plan Especial que desarrolle las determinaciones del Plan General para el APR 09.09, podrá contemplar la implantación de usos compatibles y autorizables, con las siguientes limitaciones:

1ª. La determinación de uso exclusivo residencial establecida en la "Condición vinculante 2" de la ficha de ordenación del APR. 09.09 "Talleres Talgo" impide, dentro del régimen de usos compatibles, la sustitución del uso cualificado residencial por otros usos alternativos, quedando por tanto excluida

esta modalidad del régimen de usos compatibles a regular en el correspondiente instrumento de Planeamiento de desarrollo.

2^a. La compatibilidad del uso terciario comercial, en su categoría de mediano comercio, se limita a las situaciones de planta baja y edificio exclusivo.

3^a. La compatibilidad del uso terciario comercial, en su categoría de mediano comercio, se limita en situación de edificio exclusivo a 2.500 m² edificables en la totalidad del ámbito.

126 - *Implantación del circo estable en las parcelas sitas en la Ronda de Atocha, nº 35, y en la calle Sebastián Elcano, número 25*

Sesión 19/1999 - 24.11.1999 (BOAM 30.03.2000)

Acuerdo:

1º. El Circo Estable es un uso Dotacional de Equipamiento Cultural singular, en aplicación de los Artículos 7.7.1, 7.10.1, y 7.10.3 de las Normas Urbanísticas.

2º. Las parcelas sitas en la calle Ronda de Atocha, nº 35, y en la calle Sebastián Elcano, número 25, calificadas de Equipamiento Singular, son parcelas vacantes a efectos de la implantación del Circo estable y de cualquier otro uso Dotacional, siéndoles de aplicación el Artículo 4.3.20.3c) de las NN.UU., por entender que "parcela vacante" en parcelas calificadas de uso Dotacional, a efectos de la edificabilidad asignada por el Plan General, es la que no está edificada para ser destinada al uso Dotacional que se pretende implantar.

125 - *Altura en relación con el ancho de vía pública cuando la parcela tiene fachadas a plazas, calle Saturno, números 78 y 80*

Sesión 19/1999 - 24.11.1999 (BOAM 30.03.2000)

Acuerdo:

1º. El ancho de calle a considerar para la fijación de la altura de la edificación, para la finca sita en calle Saturno, números 78 y 80, incluida en Norma Zonal 4, será, en aplicación del Artículo 6.6.8.4) de las NN. UU., "la más ancha de las vías públicas que confluyen a ella".

2º. A la vista del informe del Departamento de Iniciativa Privada I, de fecha 19.04.99, el ancho de calle a considerar a los efectos señalados en el apartado anterior será de treinta y un (31) metros, que corresponde al de la Avenida de Logroño, como calle de mayor ancho de las que confluyen a la actual plaza de Pajarones.

3º. No obstante, y sin perjuicio de lo señalado en los dos apartados anteriores, se considera necesario efectuar un estudio pormenorizado de la diversa problemática suscitada en la aplicación de la Norma Zonal 4 en lo referente a la determinación de alturas de la edificación, cuya resolución no es posible mediante condiciones normativas literarias, en particular la casuística que se presenta en aquellas plazas en las confluyen Normas Zonales diferentes; proponiéndose, en su caso, la formulación de la correspondiente Modificación Puntual del Plan General.

124 - *Régimen de usos aplicable a la parcela sita en calle Apolonio Morales c/v a Bendición de Campos*

Sesión 19/1999 - 24.11.1999 (BOAM 30.03.2000)

Acuerdo:

Estudiar la adecuación entre la normativa vigente de aplicación y las circunstancias urbanísticas específicas de la manzana delimitada por las calles Apolonio Morales, General López Pozas, Francisco Suárez y Bendición de Campos, proponiendo, en su caso, la modificación puntual del Plan General.

123 - *Calificación urbanística de la parcela sita en Paseo del Marqués de Zafra, número 50. Discrepancia entre los planos de catálogo de elementos protegidos y el plano de ordenación*

Sesión 19/1999 - 24.11.1999 (BOAM 30.03.2000)

Acuerdo:

1º. La finca sita en el Paseo del Marqués de Zafra, nº 50, no se encuentra catalogada como volumétrica. En el listado de Elementos Catalogados no aparece ni con ése ni con ningún otro nivel de protección.

2º. Su calificación del suelo en el Plano de Ordenación es la que se describe (Norma Zonal 4). La finca tampoco está incluida en el APE 04.02, ni en el Plano de Ordenación, ni en los planos propios de dicho APE.

3º. El único documento que ofrece una cierta confusión puede ser el Plano CA de Catálogo, en el que la finca aparece con una trama que remite su catalogación al documento del APE 04.02. Como ya se ha indicado, no aparece catalogada ni en dicho documento ni en ningún otro de los que forman el Plan General.

4º. De todo lo expuesto, se concluye que la referida finca está regulada por la Norma Zonal 4 y no le afecta ninguna limitación por causa de protección del patrimonio histórico-artístico.

122 - *Implantación en planta 21 de una oficina en el "Edificio Martes", calle Lenguas, nº 16*

Sesión 19/1999 - 24.11.1999 (BOAM 30.03.2000)

Acuerdo:

1º. La implantación en planta segunda de una oficina en el Edificio Martes, calle Lenguas, nº 16, debe ser contemplada en el marco del Artículo 8.0.2 de las NN. UU., que EMAD dice: "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 de la zona.

2º. En el presente caso estamos ante una sustitución de un uso existente, industrial, por otro, oficinas, que es compatible en la Norma Zonal (Art. 8.3.12) y consecuentemente, en aplicación de este Artículo, sí procedería el cambio de uso

121 - *Instalación de ascensores adosados a las fachadas de los edificios ocupando suelo de titularidad municipal*

Sesión 19/1999 - 24.11.1999 (BOAM 30.03.2000)

Acuerdo:

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, etc.

120 - Necesidad de que el ascensor sirva a las plantas bajo rasante destinadas a garaje-aparcamiento

Sesión 19/1999 - 24.11.1999 (BOAM 30.03.2000)

Acuerdo:

1º. 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. Para el caso concreto del proyecto de edificio de viviendas en la calle Sánchez Pacheco, número 60, en el que se prevén tres ascensores (dos para dar servicio sólo a las plantas sobre rasante y uno para dar servicio a la planta baja y alas situadas bajo rasante), en concordancia con lo anterior, será necesario que al menos uno de los ascensores sirva al garaje-aparcamiento.

119 - Carácter de las determinaciones urbanísticas sobre usos contempladas en los API 10.10 y API 10.11

Sesión 19/1999 - 24.11.1999 (BOAM 30.03.2000)

Acuerdo:

1º. Subsanar la discrepancia existente entre el apartado de Observaciones y Determinaciones Complementarias del API 10.10 y la contestación a la alegación (Referencia: OMP-01777) formulada por don José Luis García Ferrero en representación de la Junta de Compensación del Plan Parcial I-14 "Cuña Latina: Sepúlveda-Carretera de Extremadura", que consta en el expediente del Plan General, en el sentido de hacer prevalecer el contenido de dicha contestación que dice lo siguiente: "Se acepta la alegación introduciéndose en el API referido la regulación de usos compatibles de la Norma Zonal 4". En consecuencia, debe entenderse que el régimen de usos compatibles y autorizables aplicable al API 10.10 es el regulado para éstos en la Norma Zonal 4.

2º. Atendiendo a que en el API 10.11 se observan análogas circunstancias, incorporar en su apartado de Observaciones y Determinaciones Complementarias el mismo régimen de usos compatibles que el del API 10.10.

118 - Posibilidad de eximir del pago de la constante k, de asunción de cargas, a las residencias de los jefes de las misiones diplomáticas

Sesión 19/1999 - 24.11.1999 (BOAM 30.03.2000)

Acuerdo:

1º. De conformidad con lo dispuesto en el Art. 1.i) de la Convención de Viena, sobre relaciones diplomáticas, de 18 de abril de 1961, en relación con el Art. 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 Art. 3.2.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

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.

117 - Consulta urbanística sobre la parcela I-1 de Mercamadrid

Sesión 19/1999 - 24.11.1999 (BOAM 30.03.2000)

Acuerdo:

1º. Con carácter general la implantación de un hotel debe enmarcarse en el uso terciario en su clase de hospedaje.

2º. No obstante, habida cuenta de las circunstancias urbanísticas singulares que concurren en el ámbito dotacional integrado en el Sistema General de Servicios Públicos Singulares del API 18.04 "Mercamadrid", la prestación del servicio de hospedaje al colectivo específico de transportistas y usuarios de los Mercados Centrales de Madrid, como actividad hotelera integrada funcional y jurídicamente en dicho ámbito dotacional, adquiere la naturaleza de uso dotacional en su clase de equipamiento, categoría de Bienestar Social, con nivel básico de implantación territorial.

3º. La parcela vacante lly1' del API 18.04 "Mercamadrid", calificada como Equipamiento Básico (EB), es susceptible de admitir la implantación de un uso de equipamiento en la categoría de Bienestar Social con nivel básico de implantación territorial, por aplicación de las determinaciones del Art. 7.10.4.3a) de las Normas Urbanísticas, considerando la asignación de la categoría de uso de Equipamiento Cultural (EC) a la parcela de referencia en el planeamiento inmediatamente antecedente (APD 13/16 "Mercamadrid"). De forma yuxtapuesta, la asignación en el mismo APD de la categoría de uso de Equipamiento para el Ocio (EO), cuyas actividades se integran en el Plan General actual dentro del uso de Servicios Terciarios, permite conferir al nuevo equipamiento a implantar en dicha parcela unas características asimilables al uso terciario.

4º. En consecuencia con todo lo anterior, es admisible la implantación de un hotel en la parcela I-1' del API 18.04 "Mercamadrid", vinculado funcional y jurídicamente al uso dotacional de Servicios Públicos Singulares de los Mercados Centrales de Madrid, con la finalidad única de prestar servicio de hospedaje al colectivo específico de Transportistas y usuarios de dicho servicio público.

116 - Discrepancia en el señalamiento de una finca con uso residencial colectivo y su régimen de usos compatibles en el APE 05.15¹ "Colonia las Magnolias"

Sesión 19/1999 - 24.11.1999 (BOAM 30.03.2000)

Acuerdo:

En aplicación del Art. 1.1.5 "Interpretación del Plan General", la discrepancia observada en el Plano P05 respecto a las restantes del APE 05.25, se resuelve:

1º. Las fincas situadas en la Avenida de Pío XII, números 37 y 39, integrantes del APE 05.25 "Colonia Las Magnolias", tienen como uso característico el residencial colectivo y configuración de usos compatibles "CE".

2º. Las fincas situadas en la Avenida de Pío XII, números 41 y 43, integrantes del APE 05.25 "Colonia Las Magnolias", tienen como uso característico el residencial unifamiliar y configuración de usos compatibles 'CA'.

¹ Existe un error tipográfico en el enunciado del Acuerdo 116 de la Comisión de Seguimiento del Plan General CSPG, debe entenderse la referencia al APE 05.25 Colonia Las Magnolias

115 - Alcance y precisión en las determinaciones del Plan General en el APE 02.13 "Calle Cobre y Parque Tierno Galván"

Sesión 19/1999 - 24.11.1999 (BOAM 30.03.2000)

Acuerdo:

A los efectos de la correcta interpretación de las determinaciones del Plan General contenidas en la ficha de ordenación del APE.02.13. "Calle Cobre y Parque Tierno Galván", se considera que no resulta de aplicación la limitación de la forma de la edificación a su inscripción en un círculo de diámetro inferior o igual a cien (100) metros establecida en el Artículo 8.5.14.1º de las Normas Urbanísticas.

A los efectos de la correcta interpretación de las determinaciones del Plan General contenidas en la ficha de ordenación del APE.02.13. "Calle Cobre y Parque Tierno Galván", se considera que no resulta de aplicación la limitación de la forma de la edificación a su inscripción en un círculo de diámetro inferior o igual a cien (100) metros establecida en el Artículo 8.5.14.1º de las Normas Urbanísticas.

114 - Régimen de compatibilidad de usos en parcelas sitas en ámbitos de planeamiento en suelo urbano con frente a ejes terciarios: aplicación a la finca sita en c/ Sierra de Javalambre, números. 2, 7, 4

Sesión 19/1999 - 24.11.1999 (BOAM 30.03.2000)

Acuerdo:

En aquellas parcelas que formando parte de ámbitos de planeamiento en Suelo Urbano tengan su frente a los ejes terciarios podrá aplicarse el régimen de compatibilidad de usos de los ejes terciarios, salvo determinación en contra relativa a aspectos de protección del patrimonio histórico, expresamente definida, en las ordenanzas específicas de los ámbitos de planeamiento.

113 - Interpretación sobre la preceptividad de la redacción previa de un Plan Especial Específico para la autorización de implantación de garaje-aparcamiento en Avda. Manoteras, s/n, Urbanización Virgen del Cortijo

Sesión 19/1999 - 24.11.1999 (BOAM 30.03.2000)

Acuerdo:

1º. Ratificar el criterio de la Junta Municipal del Distrito de Hortaleza, en el sentido de que la implantación de un garaje-aparcamiento privado enteramente subterráneo en la parcela libre de edificación situada en Avenida de Manoteras, s/n, Urbanización Virgen del Cortijo, constituye un uso autorizable conforme determina el Artículo 7.5.34.1 bi) de las Normas Urbanísticas, y por consiguiente precisa la formulación del correspondiente Plan Especial.

2º. Remitir el expediente al Departamento de Patrimonio de la Gerencia Municipal de Urbanismo a los efectos de que emita informe sobre la titularidad de la parcela y sobre la obligatoriedad o no de cesión de la misma, teniendo en cuenta su calificación en el planeamiento urbanístico anterior al vigente Plan General, así como su actual ubicación en un ámbito regulado por Norma Zonal 3 Grado 1º (Volumetría Específica).

3º. Si, tras las comprobaciones pertinentes, la parcela resultara ser de titularidad privada y no fuera objeto de cesión obligatoria, procederá la concesión de la licencia del citado garaje-aparcamiento de forma acorde con las determinaciones de dicho Plan Especial.

4º. En el supuesto de que, tras dichas comprobaciones, la parcela resultara de titularidad pública o fuera objeto de cesión obligatoria, la propuesta de implantación del citado garaje-aparcamiento será sometida al Área de Circulación y Transportes para que informe sobre su adecuación a las determinaciones específicas del Plan General en las materias de su competencia.

5º. Sin perjuicio de lo expresado en los anteriores apartados, se procederá a una reconsideración de la implantación del uso de garaje y aparcamiento privado en edificio exclusivo bajo rasante, con objeto de evaluar la conveniencia de su exclusión del régimen de usos autorizables cuando su aplicación únicamente resulta obligada por tratarse de un edificio exclusivo.

112 - Interpretación del Art. 8.3.7 de las NN.UU.: Condiciones de ampliación de edificios exclusivos destinados a usos dotacionales ubicados en Norma Zonal 3

Sesión 19/1999 - 24.11.1999 (BOAM 30.03.2000)

Acuerdo:

Las condiciones de ampliación señaladas en el Artículo 8.3.7 de las Normas Urbanísticas 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 (20%) 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 Normas Urbanísticas del Plan General.

111 - Posible ampliación de la sede del Instituto Nacional de Estadística, en Paseo de la Castellana, nº. 183

Sesión 19/1999 - 24.11.1999 (BOAM 30.03.2000)

Acuerdo:

1º. El nivel de implantación territorial, básico o singular, de las parcelas calificadas como uso dotacional de Servicios de la Administración Pública, en ausencia de una asignación explícita en el plano de ordenación, deberá deducirse por aplicación de los criterios que determinan las Normas Urbanísticas en el Art. 7.7.2 (Clasificación según su implantación territorial).

2º. La sede central del Instituto Nacional de Estadística, sita en el Paseo de la Castellana nº 183, ubicada en una parcela calificada por el Plan General como uso dotacional de Servicios de la Administración Pública, y que forma parte Sistema General de Servicios de la Administración, reúne las características señaladas en el Artículo 7.7.2.1.b) de las Normas Urbanísticas, entre ellas la de servir a un ámbito funcional urbano o metropolitano, que permiten considerar su implantación territorial como de nivel singular.

3º. En consecuencia con la calificación como uso dotacional de Servicios de la Administración Pública, el edificio existente donde se ubica la sede central del Instituto Nacional de Estadística es susceptible de ser ampliado conforme a las determinaciones del Artículo 7.12.5.1 y por remisión al Artículo 7.10.6.5 de las Normas Urbanísticas, que contemplan la posibilidad de 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.

4º. Habida cuenta de que la implantación territorial de la sede central del Instituto Nacional de Estadística corresponde al nivel singular, según determina el Artículo 7.7.5.1 de las Normas Urbanísticas, si para alcanzar la ampliación de edificabilidad anteriormente descrita resultase improcedente la aplicación de las condiciones de edificación, inclusive la ocupación, genéricamente asignadas en las Normas Urbanísticas, podrán modificarse la totalidad de los parámetros formales, incluida la altura, mediante la tramitación del Estudio de Detalle previsto simultáneamente para la ampliación.

110 - 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

Sesión 17/1999 - 27.05.1999 (BOAM 01.07.1999)

Acuerdo:

Los edificios en situación de fuera de ordenación absoluta se regirán por lo dispuesto en el número 1 del Artículo 2.3.3 de las Normas Urbanísticas. No obstante, se podrán implantar actividades con arreglo a las siguientes reglas:

1º .Se podrán autorizar usos y obras provisionales, en virtud del Artículo 58.2 del Real Decreto Legislativo 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 años.

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

- 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 emita el informe a que hace referencia el Artículo 58.2 del TRLS 76 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.

109 - Régimen de compatibilidad de usos aplicable a edificios residenciales existentes en el ámbito de la norma zonal 9.1

Sesión 17/1999 - 27.05.1999 (BOAM 01.07.1999)

Acuerdo:

Conforme al texto de las Normas Urbanísticas publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, del sábado 19 de abril de 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".

**108 - Posibilidad de implantación de un centro especial de empleo en el API 19.01 "Valdebernardo":
Parcela UA 7 del Plan Parcial PP1 del Pau 4 "Valdebernardo" por la Fundación Juan XXIII declarada
de utilidad pública**

Sesión 17/1999 - 27.05.1999 (BOAM 01.07.1999)

Acuerdo:

La actividad de Centro Especial de Empleo, vinculada al Centro Ocupacional que se pretende implantar en la parcela UA 7 del Plan Parcial PP1 del PAU 4 "Valdebernardo", incluida en el API 19.01 "Valdebernardo", destinado a labores de terapia ocupacional de los minusválidos físicos y psíquicos éste y a emplear a los mismos para su habilitación laboral aquél, con una plantilla constituida en su totalidad por trabajadores minusválidos, como consecuencia de esta vinculación es encuadrable genéricamente como Equipamiento Básico de Bienestar Social, por lo que es susceptible de implantarse en ella. En todo caso, deberá ir avalada por la correspondiente certificación de su calificación e inscripción en el Registro de Centros Especiales de Empleo de la Comunidad de Madrid.

**107 - Implantación de una instalación de suministro de gasóleo A para consumo propio de
cooperativa de taxistas**

Sesión 17/1999 - 27.05.1999 (BOAM 01.07.1999)

Acuerdo:

1º. Conforme a las Normas Urbanísticas, la Instalación de Suministro de Gasóleo A para Consumo Propio de la Sociedad Cooperativa Limitada de Servicio de Autotaxi de Madrid y Provincia, y dado que se pretende implantar en una parcela de la calle San Mario, número 1, regulada por la Norma Zonal 9 grado 3º (Actividades Económicas), es encuadrable dentro del uso industrial, clase almacenaje, por cuanto conlleva el almacenamiento de un producto para su dispensación posterior a un colectivo restringido, y no al público en general.

2º. Por analogía a las Instalaciones de Suministro para Combustible para Vehículos, es de aplicación a la Instalación que se pretende implantar la legislación estatal sobre esta materia, en particular, el Real Decreto 1427/1997 de 15 de septiembre, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria MI-IP 03 "Instalaciones Petrolíferas para Uso Propio", y la Disposición Transitoria Octava de la Ley 65/1997 de 30 de Diciembre, de Acompañamiento a los Presupuestos Generales del Estado de 1998, que modifica la aplicación de la citada instrucción en el sentido de considerar incluidas en el apartado 2.1.k) de la misma a las entidades de base asociativa de transportes, siempre que los suministros se efectúen exclusivamente en vehículos de sus asociados afectos a su actividad de transporte público.

**106 - Liberalización del número de viviendas en las áreas de planeamiento incorporado (API) y áreas
de suelo urbanizable incorporado (UZI)**

Sesión 16/1999 - 29.04.1999 (BOAM 01.07.1999)

Acuerdo:

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 Normas Urbanísticas.

**105 - Alcance y precisión en las determinaciones del Plan General en suelo urbano común relativas
al establecimiento de alienaciones oficiales**

Sesión 16/1999 - 29.04.1999 (BOAM 01.07.1999)

Acuerdo:

1º. A los efectos de la correcta interpretación de las determinaciones del Plan General contenidas en el Plano de Ordenación, y específicamente en relación a 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 Plan General 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 Plan General 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 existentes, continuidad entre alineaciones 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 uno/cuatro mil (1/4000) del Plan General 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 Comisión de Seguimiento del Plan General, de forma conjunta, se insta para que en el proceso de seguimiento y actualización del Plan General 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 Plan General 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 C. S.PG.

104 - Modificación puntual del artículo 7.6.1.2.c)ii) de las Normas Urbanísticas: Posibilidad de autorizar la actividad de esteticista e implantar hasta dos cabinas individuales de estética, como despacho profesional doméstico

Sesión 16/1999 - 29.04.1999 (BOAM 01.07.1999)

Acuerdo:

Se propone que se inicien los estudios para la revisión del concepto de Despacho profesional doméstico que se recoge en el Artículo 7.6.1.2. c)ii) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, que contempla la posibilidad de autorizar la actividad de esteticista y similares.

(*) El texto de este acuerdo se encuentra pendiente de modificación en una futura sesión de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, debido a un error en su redacción.

103 - Interpretación del artículo 7.11.5.1 de las Normas Urbanísticas: Posibilidad de ampliación del Palacio de Congresos y Exposiciones, sito en el Paseo de la Castellana, número 99

Sesión 16/1999 - 29.04.1999 (BOAM 01.07.1999)

Acuerdo:

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 de "Otros servicios públicos" en atención a sus circunstancias específicas.

2º. Las determinaciones del Artículo 7.11.5.1 (Condiciones particulares de los Servicios Públicos) de las Normas Urbanísticas, 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 del Artículo 7.11.5.1 (Condiciones particulares de los Servicios Públicos) en relación con el Artículo 7.10.6.5 de las Normas Urbanísticas, mediante la formulación de un Estudio de Detalle.

102 - Interpretación del artículo 8.3.5.3.a.ii) de las Normas Urbanísticas. Sustitución de edificios industriales por edificaciones destinadas a uso residencial dotacional de servicios colectivos. (Parcela ubicada en la manzana comprendida entre las calles Mauricio Legendre, Daniel Vázquez Díaz, Manuel Caldeiro y Paseo de la Castellana)

Sesión 16/1999 - 29.04.1999 (BOAM 01.07.1999)

Acuerdo:

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 Normas Urbanísticas 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.

101 - Interpretación del artículo 7.9.1 de las Normas Urbanísticas: Inclusión de los gimnasios de titularidad privada en el uso dotación deportivo

Sesión 16/1999 - 29.04.1999 (BOAM 01.07.1999)

Acuerdo:

Los gimnasios deben considerarse incluidos dentro del Uso Dotacional Deportivo, independientemente de su titularidad pública o privada.

100 - Interpretación del artículo 17 de la normativa de los diversos APEs de colonias históricas, sobre el alcance de la necesidad de obtener permiso de otro propietario para la realización de obras de modificación controlada

Sesión 15/1999 - 11.03.1999 (BOAM 13.05.1999)

Acuerdo:

1º. Las "condiciones no vinculantes" de la Ficha de diversos APEs de Colonias Históricas, en cuanto a la "modificación controlada", pueden ser resueltas de forma discrecional dentro del espíritu de la norma, por lo que no es exigible la conformidad de los propietarios ni el estudio previo del conjunto de sus edificios a que hace referencia el Artículo 17 de las Normas de dichos APEs.

2º. Cuando las condiciones vinculantes de la "modificación controlada" estén perfectamente reguladas de forma unívoca, no es necesaria la conformidad de todos los propietarios.

3º. Cuando las condiciones vinculantes de la "modificación controlada" puedan dar lugar a soluciones alternativas, habrá de exigirse la conformidad de los propietarios a que hace referencia el Artículo 17 de las Normas de dichos APEs.

099 - Interpretación del artículo 7.3.4.1 de las Normas Urbanísticas: Programa mínimo de vivienda

Sesión 15/1999 - 11.03.1999 (BOAM 13.05.1999)

Acuerdo:

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 vivienda mínima, determinada por el Artículo 7.3.4.1 de sus Normas Urbanísticas, 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 (25) metros cuadrados, pudiendo superar los treinta y ocho (38) 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 (2) 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.

098 - Aplicación del artículo 4.3.20.2.6) de las Normas Urbanísticas para el caso de edificios retranqueados respecto a la alineación natural definida en dicho artículo

Sesión 15/1999 - 11.03.1999 (BOAM 13.05.1999)

Acuerdo:

1º. Para aplicar correctamente el contenido del Artículo 4.3.20.26) de las Normas Urbanísticas, 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 alineación 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 Normas urbanísticas. 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.

097 - Área de Planeamiento Remitido con norma zonal como condición vinculante

Sesión 14/1999 - 10.02.1999 (BOAM 13.05.1999)

Acuerdo:

1º. 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.

2º. 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 diferente de las que sirven para la determinación del aprovechamiento urbanístico, éstas deben considerarse determinaciones del Plan General, sometiéndose su modificación a la siguiente 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 Modificación Puntual del Plan General 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 d 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.

096 - Utilización de la cubierta de una edificación enteramente subterránea para garaje aparcamiento en superficie

Sesión 14/1999 - 10.02.1999 (BOAM 13.05.1999)

Acuerdo:

La cubierta de la edificación enteramente subterránea existente en la parcela de la calle Camino Viejo de Leganés c/v a la calle Alejandro Sánchez debe entenderse que es un espacio libre privado y en consecuencia puede acondicionarse en superficie en los términos regulados en el Artículo 6.10.20 de las Normas Urbanísticas. Asimismo, dicho espacio podrá destinarse a aparcamiento privado en los términos establecidos por el Artículo 7.5. 9 - 1 de las NN.UU.

095 - Interpretación de los artículos 6.8.13 y 7.3.4.2d) de las Normas Urbanísticas: Accesibilidad y condiciones de trasteros

Sesión 14/1999 - 10.02.1999 (BOAM 13.05.1999)

Acuerdo:

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 une con las viviendas a las que se asocian, ya que dichas zonas son dependencias de uso privativo, y no comunitario.

094 - Interpretación de la normativa urbanística de aplicación al Área de Planeamiento Incorporado 17.07 "Camino de Getafe" (Antiguo Estudio de Detalle del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1985)

Sesión 14/1999 - 10.02.1999 (BOAM 13.05.1999)

Acuerdo:

Proponer que se estudie una Modificación Puntual del API 17.07 "Camino de Getafe", habida cuenta de sus características específicas, al objeto de acomodar su régimen de usos compatibles al de su entorno más próximo, regulado por la Norma Zonal 9 (Actividades Económicas) en su grado 5º.

093 - Actividades dedicadas al reparto a domicilio: aparcamiento de motocicletas en la vía pública

Sesión 14/1999 - 10.02.1999 (BOAM 13.05.1999)

Acuerdo:

Proponer que se estudien las actuaciones pertinentes y, en su caso, una Modificación Puntual del Plan General, a efectos de hacer exigible, como dotación obligatoria del tipo de actividades dedicadas al reparto a domicilio, el espacio de espera y aparcamiento de sus vehículos de reparto.

092 - Régimen urbanístico de aplicación a la parcela sita en calle José Rodríguez Pinilla, número 4

Sesión 14/1999 - 10.02.1999 (BOAM 13.05.1999)

Acuerdo:

1º. Resolver la discrepancia existente entre grafismos y directrices fundamentales contenidas en la Memoria del Plan General, en lo que se refiere a la calificación de la finca sita en Cl José Rodríguez Pinilla, número 4, en el sentido de hacer prevalecer los textos sobre el grafismos contenido en el Plano de Ordenación, en el que se calificó, erróneamente, como equipamiento privado.

2º. En base a dicha interpretación, la parcela sita en Cl José Rodríguez Pinilla, 4, se considera eximida de la calificación dotacional y, en consecuencia, remitida al régimen urbanístico regulado por la Norma Zonal 3, grado 1º, nivel a.

091 - Interpretación del Artículo 3.5.9.3 de las Normas Urbanísticas: 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

Sesión 14/1999 - 10.02.1999 (BOAM 13.05.1999)

Acuerdo:

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 Normas Urbanísticas del Plan General, 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 encuentra contemplada 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.

090 - Consulta sobre implantación de Tanatorio en el Punto Kilométrico 12,100 margen derecha, de la Carretera de La Coruña

Sesión 12/1998 - 17.12.1998 (BOAM 28.01.1999)

Acuerdo:

1º. A tenor del régimen instituido en las Normas Urbanísticas del Plan General, en las que se tipifica el uso dotacional de servicios colectivos en su clase de Servicios Públicos -categoría de Servicios Funerarios-, tipología Tanatorios, en el nivel de implantación territorial Singular, no es posible su admisión a través del régimen de usos compatibles de las Normas Zonales u Ordenanzas particulares de planeamientos específicos o remitidos. En consecuencia, no se admitiría la implantación de un Tanatorio en el Punto Kilométrico 12,100, margen derecha, de la carretera de La Coruña.

2º. Para la adaptación y compatibilización del modelo territorial del sistema dotacional instituido en el Plan General al Real Decreto Ley 7/1996, de 7 de junio, sobre Medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento y liberalización de la actividad económica, deberá instrumentarse la correspondiente Modificación Puntual del Plan General.

3º. No obstante, con carácter transitorio, hasta tanto se apruebe definitivamente la Modificación Puntual del Plan General, las solicitudes de instalación de tanatorios serán tramitadas por el régimen establecido para los usos autorizables.

089 - Aclaración del acuerdo relativo a interpretación de usos admisibles en el Estadio Vicente Calderón

Sesión 12/1998 - 17.12.1998 (BOAM 28.01.1999)

Acuerdo:

El Acuerdo relativo a "interpretación de usos admisibles en el Estadio Vicente Calderón", adoptado por la Comisión de Seguimiento del Plan General en la sesión celebrada el 19 de noviembre de 1998 (acuerdo nº 78), se aclara en los siguientes términos:

1º. El Club Atlético de Madrid, S.A.D. solicitó mediante Acta de Manifestaciones suscrita el 17 de junio de 1996, que parte de los derechos edificatorios resultantes de la edificabilidad prevista en el API.02.17 Estadio Vicente Calderón fueran transferidos a la parcela colindante, que debería desarrollarse mediante una única figura del planeamiento, APR 02.15 Estadio Vicente Calderón.

2º. De conformidad con tales peticiones y sin perjuicio de la formalización del Convenio Urbanístico correspondiente, el Ayuntamiento estableció en la ficha del citado APR 02.15 determinadas instrucciones para la ordenación del área que recogían, efectivamente, la ubicación en ella de 19.000 m² procedentes de los derechos edificatorios de que era titular el Club Atlético de Madrid, S.A.D. en el API 02.17 destinados a usos coadyuvantes (entendidos como complementarios en el Acta de Manifestaciones antes mencionada).

3º. Detraídos tales derechos edificatorios, restan en la parcela del API 02.17 Estadio Vicente Calderón, únicamente, 1.170 m² de los 20.170 m² que inicialmente correspondían al ámbito, sobre los cuales opera el acuerdo interpretativo adoptado por la Comisión de Seguimiento del Plan General en sesión de 19 de noviembre de 1998.

4º. En ausencia de observación o determinación en contra en la ficha del API 02.17, según determina el art. 3.2.7.5 de las Normas Urbanísticas, el ámbito queda sometido al cumplimiento de las condiciones generales del Título 7, Régimen de los Usos.

Teniendo en cuenta las especiales características del Estadio Vicente Calderón, los usos asociados a implantar en el mismo se atendrán a lo siguiente:

1º. Deberán cumplir las condiciones reguladas en los artículos 7.2.3.2. b) y 7.2.8 de las Normas Urbanísticas. A tal efecto:

- a) La posibilidad de implantar un uso asociado está condicionada a su eficaz contribución al desarrollo funcional del uso genérico que lo demanda, mejorando en general las características propias del uso al que se asocia, tales como su operatividad, seguridad y accesibilidad, entre otras.
- b) A la solicitud de licencia de instalación de actividad del uso asociado deberá acompañarse la conformidad expresa del Club Atlético de Madrid, S.A.D., en cuanto a sus características y finalidad específica.
- c) A fin de garantizar la vinculación jurídica entre el uso genérico y el asociado, deberán articularse las condiciones jurídicas suficientes que garanticen el mantenimiento de la integridad de la parcela, haciéndose constar tal condición en el acto de concesión de la licencia, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad a tenor de lo previsto en el art. 307.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 1/1992, de 26 de junio).
- d) Para garantizar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el art. 7.2.8 de las Normas Urbanísticas en cuanto a superficies, deberá hacerse constar en la licencia el porcentaje que supone la superficie destinada al correspondiente uso asociado con respecto a la superficie total del uso al que se asocia, e indicarse el total acumulado de los porcentajes de usos asociados implantados, todo ello a los efectos previstos en dicho artículo y en las disposiciones particulares de los usos.

2º. En particular, la actividad de Policlínica en el Estadio Vicente Calderón, solicitada por el Club Atlético de Madrid, S.A.D., es susceptible de admitirse como uso asociado a la mencionada dotación deportiva, siempre y cuando se destine, estricta y exclusivamente, a las siguientes finalidades:

- a) Revisión y tratamientos de los jugadores que integran las diferentes plantillas del Club Atlético de Madrid, S.A.D., tanto de sus equipos dependientes como filiales.
- b) Atención a los espectadores que asistan al recinto deportivo del Estadio Vicente Calderón, conforme a la normativa vigente.

088 - Suelos capaces de admitir la implantación de un centro de protección animal

Sesión 12/1998 - 17.12.1998 (BOAM 28.01.1999)

Acuerdo:

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.

087 - Régimen aplicable a las situaciones resultantes de infracciones urbanísticas prescritas

Sesión 12/1998 - 17.12.1998 (BOAM 28.01.1999)

Acuerdo:

1º. El régimen previsto en los artículos 2.3.1 a 2.3.3 de las Normas Urbanísticas 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 Plan General, según la definición establecida por el artículo 6.6.18 a) de las Normas Urbanísticas. 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 art. 60.2 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 9 de abril de 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 de marzo de 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.

086 - Catálogo de edificios y normas de protección en los edificios protegidos del Área de Planeamiento Incorporado 21.10 Casco de Barajas

Sesión 12/1998 - 17.12.1998 (BOAM 28.01.1999)

Acuerdo:

Al amparo y en el contexto de lo establecido por las Normas Urbanísticas en el artículo 3.2.7.2 y en consonancia con el criterio interpretativo del artículo 1.1.5.5, se entiende que el requisito establecido en la condición 2 (dos) de las observaciones y determinaciones complementarias de la ficha del Área de Planeamiento Incorporado 21.10, Casco de Barajas, queda resuelto de conformidad con el Plan General en el régimen normativo y de protección en el planeamiento (PT 18/4 Casco de Barajas) que se incorpora.

085 - Modificación controlada del modelo b de las Áreas de Planeamiento Específicos 04.03 y 05.18, Colonias Madrid Moderno - Iturbe III e Iturbe IV - El Viso

Sesión 12/1998 - 17.12.1998 (BOAM 28.01.1999)

Acuerdo:

1º. En el plano C-02, obrante en la documentación gráfica de las Áreas de Planeamiento Específicos 04.03 y 05.18, existe una incoherencia entre el dibujo de la Sección Tipo de la Modificación Controlada y la explicación del propio dibujo en la parte inferior del plano, incluida en el segundo párrafo bajo el título "Condiciones de la Edificación", en lo referente al mantenimiento de la altura existente de la cornisa o su posible elevación.

2º. En aplicación de los criterios interpretativos establecidos en el art. 1.1.5.5 de las Normas Urbanísticas se interpreta que en obras de Modificación Controlada del Modelo B de las Áreas de Planeamiento Específicos 04.03 y 05.18, la altura de cornisa deberá mantenerse invariable

084 - 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 Normas Urbanísticas

Sesión 12/1998 - 17.12.1998 (BOAM 28.01.1999)

Acuerdo:

1º. A) En el art. 8.1.23 de las Normas Urbanísticas, el término ¿o cambio de actividad existente? debe entenderse en el contexto conjunto de los arts. 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 art. 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 art. 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 art. En cualquier caso se tendrá presente lo dispuesto en el art. 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 art. 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 NN.UU.), con el fin de tener una visión global de los espacios libres (públicos y privados) de los Ensanches del Centro Histórico.

083 - Interpretación del art. 8.9.17.1c) de las Normas Urbanísticas, 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

Sesión 12/1998 - 17.12.1998 (BOAM 28.01.1999)

Acuerdo:

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 m²/m² correspondiente al uso cualificado. El cálculo de edificabilidad determinado por el art. 8.9.17.1c) deberá efectuarse con los criterios que para la N.Z. 4 (Edificación en Manzana Cerrada) determina el art. 8.4.9, bien entendido que el factor correspondiente al número de plantas es específicamente el resultante del cuadro del art. 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 art.

8.9.17.1c) de las Normas Urbanísticas, 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 m²/m² 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 aquellas 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.

082 - Interpretación del artículo 7.2.8.1 de las Normas Urbanísticas en lo relativo a condiciones de los usos compatibles y autorizables

Sesión 12/1998 - 17.12.1998 (BOAM 28.01.1999)

Acuerdo:

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 artículo 7.2.8.1 de las Normas Urbanísticas.

081 - Régimen de usos de la parcela sita en la calle Virgen del Puig números 3, 5 y 7

Sesión 11/1998 - 19.11.1998 (BOAM 28.01.1999)

Acuerdo:

La parcela de la calle Virgen del Puig, números 3, 5 y 7, incluida en el API 15.17 Puente de Ventas con uso cualificado residencial, se regulará por las condiciones de la edificación y el régimen de usos de la Norma Zonal 5, grado 2º, del PERI del área PR 16.2 Puente de Ventas, en todo aquello no regulado expresamente en el apartado de observaciones de la ficha del API 15.17.

080 - Situación Urbanística de la parcela situada en la Avenida de Santa Eugenia, número 58

Sesión 11/1998 - 19.11.1998 (BOAM 28.01.1999)

Acuerdo:

La parcela situada en la Avenida de Santa Eugenia, número 58, es un espacio libre intersticial de carácter privado y con su derecho edificatorio agotado, por lo que habrá de vincularse a los bloques

de su entorno, para uso, disfrute y servicio de los mismos, según consta en la licencia de parcelación en su día otorgada (referencia PR-94-89, RGº-520-89-4708, NP 598/B).

079 - Interpretación del Artículo 8.1.10 de las Normas Urbanísticas sobre cálculo de la edificabilidad de la Norma Zonal 1 Grado 6º

Sesión 11/1998 - 19.11.1998 (BOAM 28.01.1999)

Acuerdo:

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 Normas Urbanísticas.

078 - Interpretación de usos admisibles en el Estadio Vicente Calderón

Sesión 11/1998 - 19.11.1998 (BOAM 28.01.1999)

Acuerdo:

Los usos admisibles en el Estadio Vicente Calderón son todos aquellos que cumplan las condiciones del Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 30 de enero de 1991 sobre interpretación del art. 10.5.4 de las N.N.U.U. de 1985, que se transcribe literalmente.

Conforme a lo dispuesto en el Artículo 1.0.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General y a los efectos de aclarar el contenido del Artículo 10.5.4 sobre compatibilidad de usos en parcelas calificadas para usos dotacionales, se pormenorizan los siguientes requisitos, que se estiman suficientes para su aplicación, así como los que habrá de cumplir en su totalidad el uso pretendido para entenderse comprendido entre los compatibles y coadyuvantes a que hace referencia el mencionado Artículo 10.5.4:

- a) Deberá justificarse previamente que no se produce reducción cualitativa de la capacidad dotacional del equipamiento considerado y que no se desvirtúa la función principal que se desarrolla en el mismo.
- b) El nuevo uso deberá ser ostentado por el mismo titular que el del uso dotacional principal, no admitiéndose segregaciones de parcelas ni de edificios.
- c) No se interferirá el correcto funcionamiento de la actividad dotacional principal, ni afectará la seguridad y la funcionalidad de las instalaciones existentes o previstas.
- d) El nuevo uso deberá estar admitido por la Norma Zonal en que se encuentre ubicado el uso dotacional principal o por la Norma Zonal 3º Mantenimiento de la Edificación Nivel c.
- e) La suma de usos compatibles no excederá un porcentaje del 25% del total de la edificabilidad admitida para la parcela dotacional.
- f) Para determinar el cumplimiento de los apartados anteriores y en consecuencia la procedencia de la aplicación del Artículo 10.5.4, deberá previamente emitirse informe al respecto por los Servicios Municipales competentes, que deberá ser conformado por el Sr. Gerente Municipal de Urbanismo.

077 - Interpretación del artículo 6.8.13 (Dotación de Servicios de Aparatos Elevadores) y del artículo 7.3.7 apartado 4

Sesión 10/1998 - 23.10.1998 (BOAM 28.01.1999)

Acuerdo:

En edificios de uso residencial en su categoría de vivienda colectiva y exclusivamente a los efectos del cómputo de plantas servidas previsto en el apartado 5 del artículo 6.8.13 de las Normas Urbanísticas, sólo se incluirán las plantas sobre rasante, excluyendo del cómputo la planta baja.

076 - Clarificación de las condiciones de planeamiento del Área de Planeamiento Incorporado 21.06 Campo de las Naciones

Sesión 10/1998 - 23.10.1998 (BOAM 28.01.1999)

Acuerdo:

1º. Conforme al Acuerdo interpretativo de la Comisión de Seguimiento del Plan General de fecha 21 de mayo de 1998 (tema nº 44), ¿tendrá la consideración de Planeamiento Incorporado, aunque no figura en la casilla correspondiente de la Ficha del API 21.06 Campo de las Naciones, la totalidad del planeamiento antecedente aprobado con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General, dado que no figura indicación expresa en sentido contrario en sus Observaciones y Determinaciones Complementarias.

2º. Las determinaciones del PP.1 Olivar de la Hinojosa permanecen vigentes en todos los aspectos no modificados por el planeamiento posterior a su aprobación definitiva de 30 de mayo de 1988.

3º. Las determinaciones establecidas por las Modificaciones del Plan General de 1985 y la Modificación del PAU en el ámbito del PAU 1 Olivar de la Hinojosa resultan de aplicación directa salvo incompatibilidad con el resto de determinaciones urbanísticas del Plan Parcial, en cuyo caso su materialización exigirá la correspondiente modificación de éste.

075 - Usos a establecer en la parcela dotacional deportiva situada en el Paseo Imperial, en el ámbito del API 02-14 Pasillo Verde Ferroviario

Sesión 10/1998 - 23.10.1998 (BOAM 28.01.1999)

Acuerdo:

1º. La edificabilidad de la parcela Dotacional Deportiva situada en el Paseo Imperial, en el ámbito del API.02.14 Pasillo Verde Ferroviario, es la establecida por el planeamiento precedente en 1,6 m²/m². En el presente caso, no resulta de aplicación lo establecido por el Artículo 4.3.20.3c) de las Normas Urbanísticas, relativo a la redacción de un Plan Especial, por tratarse de un suelo regulado por las condiciones específicas del planeamiento incorporado.

2º. La superficie edificada total podrá asignarse a los usos deportivo, terciario y dotacional, distribuida en los porcentajes establecidos en las Determinaciones Complementarias de la Ficha del API 02.14, entendidos en los siguientes términos:

- 50%, como mínimo, de uso deportivo, sin que en este porcentaje puedan incluirse superficies destinadas a otros usos asociados al deportivo.
- 25%, como máximo, de uso terciario.
- 25%, como máximo, de otro uso dotacional.

Las actividades serán las establecidas en Plan General vigente.

3º. La multiplicidad de formas en la que se puede presentar una actividad con respecto a la que se asocia hace que no sea posible concretar más el concepto de uso asociado, ni establecer otras condiciones que las que figuran en la definición del Art. 7.2.3 de las NN.UU., siendo en cada caso donde se debe determinar cuál es el uso asociado y qué superficie ocupa dependiendo de su naturaleza y disposición.

074 - Interpretación de la determinación complementaria primera de las fichas de API 10.10 y del API 10.11, relativa al uso comercial como alternativo

Sesión 10/1998 - 23.10.1998 (BOAM 28.01.1999)

Acuerdo:

Interpretar que la expresión “en planta baja se admite el uso comercial como alternativo” que figura en el punto 1 de las Observaciones y Determinaciones Complementarias de la Ficha del API 10.10 y del API 10.11 debe entenderse como “en planta baja se admite el uso terciario en su clase comercial como complementario”.

073 - 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 Normas Urbanísticas

Sesión 10/1998 - 23.10.1998 (BOAM 28.01.1999)

Acuerdo:

A tenor de la propia definición de entreplanta, dada por el artículo 6.6.15.6 de las Normas urbanísticas, se considera admisible su construcción en la última planta del edificio siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en el dicho artículo de las Normas urbanísticas.

072 - Superficie máxima de los trasteros: Interpretación del artículo 7.3.4-2d) de las Normas Urbanísticas

Sesión 10/1998 - 23.10.1998 (BOAM 28.01.1999)

Acuerdo:

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, aquellos que se sitúen en plantas distintas a las admitidas para el uso de vivienda, independientemente de que computen o no en edificabilidad, deberán cumplir las condiciones i), ii), iii), vi), y vii) del Artículo 7.3.4.d) de las Normas Urbanísticas, 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.

071 - Interpretación de los artículos 7.6.1 y 7.10.1 de las Normas Urbanísticas. Usos - Actividades Sanitarias

Sesión 10/1998 - 23.10.1998 (BOAM 28.01.1999)

Acuerdo:

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.

070 - Interpretación de los artículos 8.1.15.1) y 8.1.18 de las Normas Urbanísticas

Sesión 10/1998 - 23.10.1998 (BOAM 28.01.1999)

Acuerdo:

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 Art. 8.1.10 d e las Normas Urbanísticas.

069 - Posibles modificaciones en los planos de análisis de la edificación

Sesión 10/1998 - 23.10.1998 (BOAM 28.01.1999)

Acuerdo:

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 Normas Urbanísticas del Plan General, procede interpretar que entre las competencias atribuidas a la Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico y Natural (CIPHAN) por las Normas Urbanísticas 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 exista una indeterminación, bien porque se aprecien indicios de error al definir el régimen de obras en alguna 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.

068 - Convenio Alameda, junio 1998: transformación directa a uso residencial de la parcela sita en el Paseo de la Alameda número 50

Sesión 8/1998 - 23.07.1998 (BOAM 15.10.1998)

Acuerdo:

La actividad de centro de cálculo y servicios empresariales ejercida por Dragados y Construcciones, S.A., en el momento de la aprobación del vigente PGOUUM, en el Paseo de la Alameda de Osuna nº 50, puede considerarse, en base al informe de la Dirección de Servicios de Desarrollo Urbano, entre las incluidas en la clase de usos de servicios empresariales de uso industrial regulada en el art. 7.4.1 de las Normas Urbanísticas, por lo que le es de aplicación el régimen instituido para la sustitución de edificios industriales por edificaciones destinadas a uso residencial o dotacional de servicios colectivos, en el art. 8.3.5 apartado 3 a) ii de las Normas Urbanísticas del Plan General.

067 - Garaje-aparcamiento y servicios en el conjunto de la antigua fábrica Bressel, sita en la calle Fernán Núñez, 19

Sesión 8/1998 - 23.07.1998 (BOAM 15.10.1998)

Acuerdo:

La implantación del uso de garaje-aparcamiento del Conjunto Residencial proyectado en la C/ Fernán Nuñez nº 19, no requiere la redacción de Plan Especial para el control ambiental previo a la concesión de la licencia de edificación y actividad (art. 5.2.7-1b) ya que:

1º. Las tres áreas de garaje configuran 3 garajes-aparcamientos de funcionamiento independiente, de superficie inferior cada una de ellas a 12.000 m².

2º. El Estudio de Detalle ha aprobado el acceso a las tres áreas, considerando el impacto medioambiental que el mismo pudiera generar.

Ahora bien, dadas las características especiales de las actividades (art. 9 de la Ordenanza Reguladora de Calificación Ambiental Especial) se interesa al órgano competente para que requiera a la Comisión Técnica de Calificación Ambiental Especial el oportuno informe de calificación ambiental especial.

066 - Computabilidad de la edificabilidad de aparcamientos en el Área de Planeamiento Incorporado (API) 14.02

Sesión 8/1998 - 23.07.1998 (BOAM 15.10.1998)

Acuerdo:

1º. La edificabilidad asignada a la parcela 14 por el API. 14.02, en virtud de los Art. 3.2.7, Art. 6.5.3 y Art. 7.5.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General, ha quedado establecida en 2993,7 m² de uso de garaje-aparcamiento en su clase de Aparcamiento Público. Al margen de la edificabilidad anterior y con carácter general, resulta de aplicación el art. 6.5.3 de las Normas Urbanísticas que permite la realización de garajes-aparcamiento sin límite de edificabilidad en las condiciones expresamente señaladas en dicho artículo.

2º. En virtud del referido Artículo 3.2.7, en los APIs que no incorporen Planes Parciales del Plan General de 1985, 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.

065 - Régimen de obras en los edificios de catalogación singular

Sesión 8/1998 - 23.07.1998 (BOAM 15.10.1998)

Acuerdo:

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.

064 - Edificabilidad de la parcela c/ Fortuny, 32, Estudio de Detalle

Sesión 8/1998 - 23.07.1998 (BOAM 15.10.1998)

Acuerdo:

La edificabilidad asignada por el Plan General a la finca sita en la C/ Fortuny número 32 es la correspondiente a un aprovechamiento lucrativo de 2.527,22 m² de uso residencial.

063 - Construcción de centro de día y residencia por la Asociación CEPRI sobre la parcela nº 97 del Plan Parcial II-4 Las Rosas, en el distrito de San Blas

Sesión 8/1998 - 23.07.1998 (BOAM 15.10.1998)

Acuerdo:

Quedar enterado y ratificar el informe de la Dirección de Servicios para el Desarrollo Urbano de 14.04.98, favorable en las condiciones que establece, a la solicitud de la Asociación CEPRI para la implantación de un Centro de Día y Residencia en la parcela 97, del Plan Parcial II-4 Las Rosas, en el Distrito de San Blas, al seguir el mismo criterio que el manifestado por esta Comisión, en sesión de 11 de diciembre de 1997, al pronunciarse sobre la implantación de un Centro para Discapacitados con características de viviendas de integración social.

062 - Dotación de servicio de aparatos elevadores. Artículo 6.8.13 apartado 1º y 5º de las Normas Urbanísticas

Sesión 8/1998 - 23.07.1998 (BOAM 15.10.1998)

Acuerdo:

1º. Los apartados 1º y 5º del Artículo 6.8.13 de las Normas Urbanísticas 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 un edificio, además de la planta baja, está regulada en las Normas Urbanísticas del Plan General por remisión a la mencionada Ley 8/1993 de la Comunidad de Madrid.

061 - *Implantación de actividades de minicines en parcela de equipamiento básico, dentro del Área de Planeamiento Incorporado (API) 21.12*

Sesión 8/1998 - 23.07.1998 (BOAM 15.10.1998)

Acuerdo:

Es admisible la implantación de la actividad de minicines en la parcela número 2 del API 21.12 Plaza del Navío, que incorpora el Estudio de Detalle del Centro Integrado de Equipamiento del antiguo APD 18.18 Alameda de Osuna, por cuanto el API asume íntegramente dicho Estudio de Detalle, y dado que, además, en el presente caso no existe determinación en contrario en la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias del citado API.

060 - *Solicitud de licencia de instalación para venta menor de frutos secos y alimentación en estación de metro de Aluche*

Sesión 8/1998 - 23.07.1998 (BOAM 15.10.1998)

Acuerdo:

La implantación en la estación de Aluche de la red de Metro de la actividad de "venta menor de frutos secos y alimentación" encuadrada dentro del uso terciario, clase comercial, categoría de pequeño comercio, puede contribuir a mejorar el servicio prestado a los usuarios de la red de Metro y en consecuencia es susceptible de ser considerada como un uso asociado al dotacional para el transporte ferroviario siempre que se cumplan las condiciones al respecto establecidas en el Título 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

059 - *Pendiente de las rampas de los accesos comunes a las viviendas*

Sesión 8/1998 - 23.07.1998 (BOAM 15.10.1998)

Acuerdo:

1º. Interpretar el artículo 7.3.7-3 de las Normas Urbanísticas 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 Normas Urbanísticas, 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.

058 - Construcción de las casetas de portería en los espacios libres de las parcelas dentro de la Norma Zonal 3

Sesión 8/1998 - 23.07.1998 (BOAM 15.10.1998)

Acuerdo:

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.

057 - Obras de ampliación para trasteros en la Norma Zonal 3, grado 2º

Sesión 8/1998 - 23.07.1998 (BOAM 15.10.1998)

Acuerdo:

1º. Interpretar el artículo 8.3.10.c) de las Normas Urbanísticas 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 Normas Urbanísticas, dada la concordancia conceptual entre los dos grados de la Norma Zonal 3, y habida cuenta de que se trata de dotaciones la servicio del edificio.

056 - Construcción de zonas comunitarias en Norma Zonal 3, mediante el cierre de plantas bajas porticadas

Sesión 8/1998 - 23.07.1998 (BOAM 15.10.1998)

Acuerdo:

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.

055 - Ubicación de actividades de carácter residencial en tipología de viviendas de integración social (VIS) en parcelas calificadas de Equipamiento Singular

Sesión 7/1998 - 18.06.1998 (BOAM 17.09.1998)

Acuerdo:

Ratificar los informes emitidos por la Dirección de Servicios para el Desarrollo Urbano sobre posibilidad de implantar en dos parcelas, calificadas por el P.G.O.U.M. de 1997 de Equipamiento Singular, situadas una en calle Alambra c/v a nuevo trazado (prolongación a la calle Gallau) y otra entre las calles de Pedro Boch y calle de la Plata, unidades de actividad de carácter residencial, en tipología de viviendas de integración social (VIS), vinculadas permanentemente a la prestación de servicios sociales, al considerarlas dentro de la categoría de uso de equipamiento de Bienestar Social.

054 - Parcela 8 de la Unidad de Actuación (U.A.) V-8 del Área de Planeamiento Incorporado (API) 09.14 "Valdemarín Oeste": discrepancias entre resolución de alegaciones formuladas en el periodo de información pública del Plan General y documentación gráfica del mismo

Sesión 7/1998 - 18.06.1998 (BOAM 17.09.1998)

Acuerdo:

1º. El texto en la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias, de las Fichas correspondiente al Área de Planeamiento Incorporado (API) 09.14, interpretado de conformidad con sus antecedentes y contexto, prevalece sobre la representación gráfica que de dicho API figura en el Plano de Ordenación, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 3.2.7 (Régimen urbanístico de las API) de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2º. En consecuencia, la representación gráfica del API expresada en la hoja 0-50/5 del Plano de Ordenación es incorrecta al no corresponderse con el texto citado, estimándose, en consecuencia, que las parcelas 8 de la Unidad de Actuación V-8 y 7R-3 de la Unidad de Actuación V-7 mantiene la calificación del planeamiento incorporado, salvo en la parte de viario junto a la M-40 que pasa a calificarse de zona verde.

053 - Discrepancias existentes entre el cumplimiento de la separación entre edificios y la posición en la ficha del Área de Planeamiento Incorporado (API) 15.05 para torre de 12 Plantas

Sesión 7/1998 - 18.06.1998 (BOAM 17.09.1998)

La Comisión acuerda denegar la siguiente propuesta:

Discrepancias existentes entre el cumplimiento de la separación entre edificios y la posición en la ficha del Área de Planeamiento Incorporado (API) 15.05 para torre de 12 Plantas

1º. La altura máxima fijada por el Plan General para la parcela 1.2 del Área de Planeamiento Incorporado API 15.05 Cruz de los Caídos se establece en doce (12) plantas.

2º. Siendo directamente aplicable la anterior determinación del Plan General, para la materialización de la edificabilidad concreta asignada por el plan General a dicha parcela (10.025 m²) no resultan de aplicación a la misma las separaciones mínimas establecidas en el estudio de Detalle 16/3 Alcalá-hermanos García Noblejas.

3º. En ámbitos de Ordenación en los que el Plan General establezca condiciones de altura máxima en número de plantas, distinta a los valores establecidos en las normas zonales, sin fijar la altura máxima de coronación, esta altura se calculará a partir del promedio que resulte, entre la altura máxima en número de plantas y altura máxima de coronación, en la norma zonal de referencia establecida para cada ámbito en cuestión.

4º. La altura máxima de coronación de la parcela 1.2. del API 15.05 Cruz de los Caídos, en función de lo concluido anteriormente, será de cuarenta y cinco (45) metros.

052 - Cambio de uso de plazas de garaje de libre disposición de la dotación de aparcamiento

Sesión 7/1998 - 18.06.1998 (BOAM 17.09.1998)

Acuerdo:

1º. Las plazas de garaje que tengan el carácter libre disposición de acuerdo con los Artículos 7.5.1-2b) y 7.5.7-2 podrán, en principio, cambiar de uso, en virtud de lo establecido en los Artículos 7.5.4-3 y 7.5.5-1 de las Normas Urbanísticas.

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.

051 - Definición de aforo a los efectos de aplicación de la normativa del Plan General

Sesión 7/1998 - 18.06.1998 (BOAM 17.09.1998)

Acuerdo:

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.

050 - Regulación de edificios catalogados en el Área de Planeamiento Incorporado (API) 13.07 Puente de Vallecas norte pero no incluidos en el catálogo general de edificios protegidos

Sesión 7/1998 - 18.06.1998 (BOAM 17.09.1998)

Acuerdo:

Las parcelas sitas en Avda. Peña Prieta 39, calle Sierra Javalambre 2 y 4 y Avda. Peña Prieta 30, incluidas en el ámbito del API.13.07 PUENTE DE VALLECAS NORTE, presentan una indefinición normativa para cuya resolución se establece:

1º. Las edificaciones de las parcelas de referencia no están incluidas en el Catálogo General de Edificios Protegidos del Nuevo Plan General, resultando por tanto descatalogadas a los efectos de protección del patrimonio.

2º. El régimen de obras permitidas será el establecido por el planeamiento antecedente para las edificaciones existentes, permitiéndose las obras de sustitución y anulándose las obligaciones propias de los edificios catalogados.

3º. Las parcelas de referencia se regulan por la normativa del planeamiento antecedente, debiendo completarse dicha normativa en los aspectos no regulados (número máximo de plantas y fondo edificable).

4º. La Gerencia Municipal de Urbanismo iniciará, en su momento, un expediente de modificación puntual del Plan Especial de Reforma de Puente Vallecas Norte (PR.14/1), en el ámbito del API.13.07 PUENTE DE VALLECAS NORTE, al objeto de determinar los parámetros edificatorios correspondientes a dichas parcelas, a cuyos efectos se tomarán como referencia los parámetros en su día propuestos como subsanación de error material, aprobados por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 28 de Febrero de 1997, y no admitidos por la Comunidad de Madrid por razones procedimentales.

049 - Usos compatibles en las parcelas D-1 y D-2 del API 15.17 "Puente de Ventas", antes PERI 16.2

Sesión 7/1998 - 18.06.1998 (BOAM 17.09.1998)

Acuerdo:

1º. De acuerdo con el Artículo 7.5.26-5 de las Normas Urbanísticas, en las parcelas D-1 y D- 2 del API 15.17 Puente de Ventas, calificadas como Uso Dotacional para el Transporte y las Comunicaciones-Aparcamiento Público, podrá ser autorizada por el Ayuntamiento la instalación de actividades asociadas al servicio del automóvil, más allá del propio lavado de éstos.

2º. Los usos y actividades a autorizar se entenderán asociados al de garaje-aparcamiento público y por tanto sometidos a lo dispuesto en el Art. 7.2.8-2a) de las NNUU. La superficie destinada a dichos usos y actividades, y sus condiciones, deberán ser informadas por los servicios municipales competentes en función de las características específicas del garaje-aparcamiento público en el que se pretendan implantar. Dicha superficie no podrá superar, en ningún caso, el veinticinco por ciento (25%) de la superficie total del garaje-aparcamiento.

048 - Implantación de garaje-aparcamiento subterráneo en dos parcelas situadas en calle Monforte de Lemos, números 77 y 79

Sesión 7/1998 - 18.06.1998 (BOAM 17.09.1998)

Acuerdo:

1º. En las parcelas actualmente destinadas a aparcamientos en superficie, ubicadas en la calle Monforte de Lemos nº 77 y 79 se diferencian tres calificaciones diferentes: Vía Pública Secundaria, Zona Verde Básica y Norma Zonal 3.2º (Volumetría Específica).

2º. Las superficies calificadas en dichas parcelas con la Norma Zonal 3.2º (Volumetría Específica) han perdido su condición de viario público según el Plan General, no siendo por tanto objeto de cesión, pasando a tener la condición de espacio libre de parcela edificable. Por tanto, pueden desarrollarse bajo las mismas sendos garaje-aparcamiento subterráneos, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 8.3.10 de las Normas Urbanísticas, y, consecuentemente, con el apartado 14 de la Ordenanza de Edificación Residencial Colectiva Abierta del APD 8/13 Supermanzana 6, de la V.V.V. (Polígono 11), que permite dicha construcción bajo espacios libres.

3º. La implantación de garajes-aparcamientos subterráneos en ambas parcelas precisa, en cualquier caso, la tramitación previa de un Plan Especial, a tenor de lo previsto en el Artículo 7.5.34-b)ii) de las NNUU.

047 - Régimen de usos para la nueva implantación o modificación de actividades en la manzana de la c/ José Ortega y Gasset, 55 y Conde de Peñalver, 51, en la edificación actualmente destinada a actividades comerciales

Sesión 7/1998 - 18.06.1998 (BOAM 17.09.1998)

Acuerdo:

1º. Con carácter previo hay que considerar:

A. Que la realización de obras de nueva edificación en el sentido que establece el Art. 1.4.10 de las Normas Urbanísticas (que incluye las de ampliación) quedan condicionadas a:

- Que sean para un uso dotacional e imprescindibles para su buen funcionamiento.
- Que se tramite previamente el Plan Especial previsto en el Art. 4.10.6 de las NNUU.

Estas obras sólo podrán autorizarse conforme al Art. 4.3.9.4 de las NNUU, por lo que no podrán afectar a elementos de restauración obligatoria. Podrán elevarse en altura los edificios grafiados de color gris en el plano de Análisis de la Edificación teniendo siempre presente lo que se expone en el punto Segundo del presente acuerdo en cuanto a usos y edificabilidades.

B. El resto de obras en los edificios se ajustará a lo dispuesto en el Capítulo 4.3 (Protección de la Edificación) de las NNUU.

2º. Con respecto al régimen de usos consultado:

A. La nueva implantación de actividades en locales existentes requerirá que las mismas estén incluidas dentro de un uso, nivel y categoría de los admitidos como cualificados en la parcela (equipamiento privado, Art. 7.10.2 de las NNUU) o compatibles (deportivo, Art. 7.10.8 de las NNUU, y los asociados conforme determina el Art. 7.2 de las NNUU) y además cumplan las condiciones establecidas en el Art. 7.10.4.4 de las NNUU.

B. En el caso de ampliación de instalaciones, si la actividad tiene licencia concedida, se considerará que no se modifica el uso del suelo y serán admitidos los incrementos o modernización de instalaciones cuando cumplan las condiciones ambientales de seguridad y salubridad.

C. En el caso de ampliación de superficie, si esta surge de una obra de nueva edificación (incluida la de ampliación), se estará a lo dispuesto en el apartado A del punto Primero del presente acuerdo. Si la ampliación de la superficie se produce por la incorporación de otro local ya construido, se aplicarán los mismos criterios que para la nueva implantación, salvo que esa superficie ya formase parte del local y estuviese destinada a una actividad auxiliar de la principal, en este caso podrán ampliarse la actividad en este espacio, porque el local en su conjunto ya estaba destinado a un uso que no se varía.

D. En el caso de cambio de actividad habrá que estar a lo dispuesto en el Art. 8.0.2 de las NNUU y en la Disposición Transitoria Tercera de éstas. Para la aplicación de esta última, 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.

046 - Solicitud de licencia de auto-escuela en estación de cercanías de Cantoblanco

Sesión 7/1998 - 18.06.1998 (BOAM 17.09.1998)

Acuerdo:

Entender que, en aplicación al artículo 105 de la Ley 66/1997 de 30 de diciembre, existe una excepción de jurisdicción a favor de RENFE, en cuanto a la determinación de cuales sean las actividades industriales, comerciales y de servicios que puedan implantarse en los recintos calificados en el planeamiento como ferroviarios, que estén gestionados por tal Entidad.

045 - Condiciones de parcelación: arts. 8.8.5.1c) y 8.8.5.2c) de las Normas Urbanísticas

Sesión 7/1998 - 18.06.1998 (BOAM 17.09.1998)

Acuerdo:

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 Normas Urbanísticas (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 4º, 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 (5) metros, establecida en el Artículo 8.8.5.1. de las NN UU como dimensión mínima para el lindero frontal.

La referida propuesta ha sido aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 30 de julio de 1998.

044 - Error en la ficha del API 21.06 al no reflejar como planeamiento existente la modificación puntual del PGOUUM de 1985 en el ámbito del PAU.1, aprobada definitivamente el 23 de julio de 1992

Sesión 6/1998 - 21.05.1998 (BOAM 09.07.1998)

Acuerdo:

1º. Teniendo en cuenta lo establecido al respecto tanto en la Memoria como en las Normas Urbanísticas del Plan General, tendrá la consideración de Planeamiento Incorporado, aunque no figura en la casilla correspondiente de la ficha del API 21.06 Campo de las Naciones, la totalidad del planeamiento antecedente aprobado con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General; dado que no figura indicación expresa en sentido contrario en sus Observaciones y Determinaciones Complementarias.

2º. En consecuencia, se entiende incorporado al epígrafe 1 (Planeamiento Incorporado), casilla de Desarrollos y/o modificaciones, de la Ficha del citado API 21.06, lo siguiente:

Referencia Información 91/42

Referencia Gerencia 525/91/28627

Figura MPG

Denominación MPG en el ámbito del PAU.1 Olivar de la Hinojosa y Modificación del PAU.1.

Fecha Tramitación: 23.7.92 DF.

043 - Aclaración respecto al nivel de aplicación en la Norma Zonal 9.4º en los ámbitos del Plan General que no lo especifican expresamente en el plano de ordenación

Sesión 6/1998 - 21.05.1998 (BOAM 09.07.1998)

Acuerdo:

En coherencia con la tipología edificatoria de los ámbitos correspondientes a los ámbitos de Suelo Urbano constituidos por el Polígono Industrial de Manoteras (hojas O-45/5,6,8 y 9 del Plano de Ordenación) y zona norte del Polígono Industrial de Vicálvaro (hojas O-76/4,5 y 7 del Plano de Ordenación), y el objetivo perseguido en las Normas Urbanísticas del Plan General mediante la definición de niveles correlacionados con dicha tipología, la Norma Zonal de aplicación en los citados ámbitos es la 9.4.b.

042 - Omisión de trama en el plano de calificación y usos del Área de Planeamiento Específico (APE) 20.06 Colonia Las Margaritas calle Egea números 1 y 3

Sesión 6/1998 - 21.05.1998 (BOAM 09.07.1998)

Acuerdo:

Las fincas situadas en la calle Egea nº 1 y 3 del APE 20.06, (Área de Planeamiento Específico Colonia Las Margaritas) figuran en el Plano P-05 de Calificación y Usos de la documentación del APE, en blanco, es decir sin trama alguna. Tal omisión, a la vista del resto de la documentación y en especial del Plano P.03 Tipología y Módulos ha de ser subsanada, en el sentido de interpretar que se trata de dos viviendas con tipología Residencial Unifamiliar - Configuración CA.

041 - Errata en la edición municipal de las Normas Urbanísticas al incluir el uso de hospedaje como alternativo en la Norma Zonal 1, art. 8.1.30.1c)

Sesión 6/1998 - 21.05.1998 (BOAM 09.07.1998)

Acuerdo:

1º. Dado que la regulación del uso terciario en su clase de hospedaje en Norma Zonal 1 (Protección del Patrimonio Histórico) no fue objeto de condicionamiento alguno en el acuerdo de aprobación definitiva del Plan General, prevalecen los textos publicados en los Boletines Oficiales de la Comunidad de Madrid.

2º. En consecuencia, el texto del artículo. 8.1.30 sobre usos compatibles, publicado en el B.O.C.M. nº 92 de 19 de Abril de 1997, es el que, en la fecha de adopción del presente acuerdo, prevalece a todos los efectos.

040 - Discrepancias en el señalamiento de una finca como dotación en diferente nivel de implantación territorial: Finca en el interior de la manzana formada por las calles Serrano, Eresma, Tambre y Guadiana. El Plano de Ordenación en su Hoja 0-60/4 señala la citada finca con Calificación de Dotación en su clase Deportivo Básico, mientras que en el Área de Planeamiento Específico (APE) 05.19 de la Colonia El Viso, la misma finca figura como Dotación Privada, Equipamiento Deportivo

Sesión 6/1998 - 21.05.1998 (BOAM 09.07.1998)

Acuerdo:

La parcela situada en el interior de la manzana formada por las calles de Serrano, Eresma, Tambre y Guadiana, está calificada de suelo urbano y Dotacional Privado Equipamiento Deportivo, constituyendo un Área de Reparto independiente, señalada con el código ADP 05.19.02/01 en el APE 05.19 de la Colonia El Viso.

039 - 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

Sesión 6/1998 - 21.05.1998 (BOAM 09.07.1998)

Acuerdo:

A tenor de lo previsto en el Capítulo 7.10 de las Normas Urbanísticas, la actividad de Centro de Desarrollo Empresarial gestionada por un Organismo de la Administración Pública, destinada a la formación, es implantable en parcelas de equipamiento básico o singular. La determinación del nivel, categoría y tipología assignable al Centro se resolverá en función de sus características específicas. Su implantación se someterá al régimen regulado en el citado Capítulo de las Normas Urbanísticas.

038 - Elevación de altura de la torre de la iglesia en el complejo parroquial Nuestra Señora de la Cabeza, c/ Camarena, 57

Sesión 6/1998 - 21.05.1998 (BOAM 09.07.1998)

Acuerdo:

Admitir la propuesta de elevación de altura de la torre de la iglesia del Complejo Parroquial de Nuestra Señora de la Cabeza, situado en la c/ Camarena nº 57, del barrio de Aluche, toda vez que sus circunstancias específicas permiten considerarla ornamento aislado admisible como construcción por encima de la altura en la regulación del Art. 6.6.11 de las Norma Urbanísticas.

037 - Cambio de uso en edificio fuera de ordenación relativa

Sesión 5/1998 - 16.04.1998 (BOAM 11.06.1998)

Acuerdo:

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”.

036 - Parcela 8 de la UA V-8 del Área de Planeamiento Incorporado (API) 09.14 Valdemarín Oeste: discrepancias entre resolución de las alegaciones formuladas en el periodo de información pública del Plan General y documentación gráfica del mismo

Sesión 5/1998 - 16.04.1998 (BOAM 11.06.1998)

Acuerdo:

No aceptar la propuesta de rectificación del plano O-50/5.

035 - Condiciones para la ejecución simultánea de obras de urbanización

Sesión 5/1998 - 16.04.1998 (BOAM 11.06.1998)

Acuerdo:

El artículo 1.4.4 de las Normas Urbanistas (Urbanización y edificación simultánea) debe interpretarse, a la vista del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU) de la Ley del Suelo, de la siguiente forma:

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 Reglamento de Gestión Urbanística 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 Reglamento de Gestión urbanística referidas a la totalidad de la unidad funcional.

034 - Ocupación total del solar con planta bajo rasante. (Artículos 6.3.8 y 6.4.3)

Sesión 5/1998 - 16.04.1998 (BOAM 11.06.1998)

Acuerdo:

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 y cuando se cumpla lo regulado en el Artículo 6.3.13 de las Normas Urbanísticas.

033 - A la vista de lo dispuesto en los artículos 6.6.11 y 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del Plan general, sobre implantación de áticos y torreones se plantea la consulta sobre su compatibilidad en un mismo edificio, cuando ambos sean admitidos por la Norma Zonal u Ordenanza particular que fuera de aplicación. Construcción de ascensores en patios de parcela de edificios existentes

Sesión 5/1998 - 16.04.1998 (BOAM 11.06.1998)

Acuerdo:

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.

032 - Superficie de plazas de aparcamiento a los efectos de valoración obligatoria y mínima en las posibles enajenaciones de parcelas municipales

Sesión 4/1998 - 12.03.1998 (BOAM 30.04.1998)

Acuerdo:

Exclusivamente a efectos de valoraciones, se podrá considerar la cantidad de veinticinco (25) metros cuadrados como superficie de referencia a efectos de implantación de plaza de aparcamiento convencional en un garaje-aparcamiento.

031 - Regulación de equipamientos educativos en APIs UZIs y Norma Zonal 3 grado 2º

Sesión 4/1998 - 12.03.1998 (BOAM 30.04.1998)

Acuerdo:

En lo relativo a la regulación de las parcelas de equipamiento educativo ubicadas en APIs, UZIs y NZ.3.2, las Normas Urbanísticas del vigente Plan General sustituyen plenamente a las del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 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.

030 - Regulación de equipamientos en la Norma Zonal 3 grado 2º

Sesión 4/1998 - 12.03.1998 (BOAM 30.04.1998)

Acuerdo:

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 Normas Urbanísticas, 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 Normas Urbanísticas, se regularán por las condiciones de la Norma Zonal 5 grado 3º.

029 - Consulta relativa al UZI 0.03 Glorieta Eisenhower referente a la determinación de las dotaciones exigibles en la modificación del Plan Parcial II-3 del P.G.O.U.M. de 1985 para adaptarlo al de 1997

Sesión 4/1998 - 12.03.1998 (BOAM 30.04.1998)

Acuerdo:

1º. La materialización de las variaciones de ordenación introducidas por el PGOUM 1997 en el PP.II-3 Glorieta de Eisenhower, necesariamente requerirán de la modificación del Plan Parcial correspondiente.

2º. Dicha modificación se ajustará en todos sus extremos al régimen aplicable a los Planes Parciales.

3º. Con carácter específico serán de obligado cumplimiento las reservas dotacionales establecidas por el Anexo del Reglamento de Planeamiento para Planes Parciales.

4º. Los usos residenciales se implantaran, en su caso, como uso Cualificados, no pudiéndose distorsionar el uso Terciario como uso Cualificado Característico del Plan Parcial.

5º. El número máximo de viviendas a establecer en las parcelas calificadas como residenciales, quedará limitado por lo establecido en el Artículo 3.2.7 de las Normas Urbanísticas.

028 - Régimen de usos en el Área de Planeamiento Incorporado (API) 08.07 Polígono Industrial Carretera de Burgos

Sesión 4/1998 - 12.03.1998 (BOAM 30.04.1998)

Acuerdo:

1º. La implantación de usos en el API 08.07 establecida por el Plan General queda regulada íntegramente por la NZ.9.3º, y por lo tanto:

Su uso cualificado es el industrial en coexistencia con terciario de oficinas, entendiendo como coexistencia la posibilidad de implantación de un uso u otro uso, o de ambos en edificios diferenciados o en un mismo edificio en proporción libre.

Consecuentemente, en aplicación de la NZ.9.3º se puede implantar en todo el ámbito del API.08.07 como uso cualificado el terciario de oficinas, sin limitación porcentual alguna.

2º. La limitación al 50% a que se hace referencia en dicho API para uso terciario, se refiere a la posibilidad de superar el límite del 25% establecido como norma general en el Artículo 7.2.8.2.a) de las Normas Urbanísticas para el supuesto de implantación de dicho uso terciario con carácter de asociado al uso industrial.

027 - Acceso rodado a través de espacios libres

Sesión 4/1998 - 12.03.1998 (BOAM 30.04.1998)

Acuerdo:

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.

026 - 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

Sesión 4/1998 - 12.03.1998 (BOAM 30.04.1998)

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 Normas Urbanísticas.

025 - Obras de ampliación para legalizar trasteros construidos en edificio de uso exclusivo terciario, clase hospedaje

Sesión 4/1998 - 12.03.1998 (BOAM 30.04.1998)

Acuerdo:

1º. El trastero, tal y como se define en el Artículo 7.3.4.2.d) de las Normas Urbanísticas, 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.

024 - Obras de ampliación para trasteros en Norma Zonal 3

Sesión 4/1998 - 12.03.1998 (BOAM 30.04.1998)

Acuerdo:

En la Norma Zonal 3 son admisibles las obras de ampliación destinadas a trasteros, en situación enteramente subterráneas, en vivienda colectiva, y en las condiciones establecidas en el Artículo 7.3.4.d) de las Normas Urbanísticas, al considerarse en este supuesto que constituyen servicios de la edificación previstos en el Artículo 8.3.5.3.c) de dichas Normas.

023 - Consulta sobre aprovechamiento para uso residencial en planta "bajo cubierta"

Sesión 3/1998 - 12.02.1998 (BOAM 02.04.1998)

Acuerdo:

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 Plan General, por lo que se propone la formulación del mismo.

022 - Consulta en relación con la implantación de comercio en planta baja en edificio situado en la Carretera de Carabanchel a Toledo p.k. 2 (hoy c/ Antonia Rodríguez Sacristán)

Sesión 3/1998 - 12.02.1998 (BOAM 02.04.1998)

Acuerdo:

1º. La expresión a que se hace referencia en el artículo 7.2.8. apartado 2.b.i. de las NN.UU., '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 edificación se regulan por

parámetros formales...', debe de entenderse referida a condiciones de edificabilidad, es decir, dicha expresión pretende diferenciar en la aplicación del precepto regulado, aquellas normas zonales en las que la superficie edificable se deduce de la aplicación de un conjunto de condiciones de posición y altura, - ejemplo norma zonal 4-, de aquellas otras en las que dicha edificabilidad se deduce de la aplicación directa de un coeficiente sobre la superficie de la parcela edificable. De no ser así, tal distinción carecería de sentido, por cuanto que si bien es cierto que todas las normas zonales tienen unas condiciones de edificación en el sentido más amplio, se diferencian en dos bloques según que la expresión formal de la edificación resulte de la aplicación de parámetros imperativos (fondo edificable, alturas en función de anchos de calle etc.) o dispositivos (distancias mínimas a linderos, retranqueos mínimos etc.)

Conviene indicar que en este sentido, en la Memoria, documento que constituye una de las piezas esenciales de referencia para la comprensión e interpretación del PG., en su Capítulo VIII apartado 5.4., al definirse conceptualmente la Norma Zonal 4. 'Edificación en Manzana Cerrada' se expresa:

'Regula áreas de suelo urbano donde la ordenación volumétrica se concibe en directa relación con la estructura viaria. A tal efecto, se establecen parámetros de la edificación que, imperativamente, obligan a disponerla con sus fachadas exteriores situadas en la alineación oficial, conformando manzanas cerradas o semicerradas, con alturas en función del ancho de las vías a que dan frente. Su edificabilidad y consecuente aprovechamiento real, viene definida por parámetros formales.'

Contrariamente, en el mismo Título, en la definición de la Norma Zonal 9 grado 4º, es la tipología de edificación aislada la que configura la expresión formal de la edificación, articulada mediante condiciones dispositivas, no imperativas, que la dotan de la adecuada flexibilidad.

2º. Por tanto la consulta parte del hecho erróneo de aplicar el supuesto contemplado en el artículo 7.2.8. apartado 2.b.i. a una norma zonal no regulada por parámetros formales, y en consecuencia, no es atendible la solicitud formulada.

021 - Calle Arturo Soria: paso de vehículos a garajes

Sesión 3/1998 - 12.02.1998 (BOAM 02.04.1998)

Acuerdo:

1º. Respecto a lo regulado para los accesos de vehículos a las parcelas en la calle de Arturo Soria, en el Artículo 8.7.13, se deberá realizar un inventario preciso y concreto de zonas, áreas o tramos donde sea posible su implantación, de manera que respete las características y originalidad de su ordenación y urbanización y nunca alteren los valores que han motivado su inclusión el Catálogo de Jardines y Arbolado Singular.

2º. Elaborado dicho inventario y evaluada la magnitud del problema, se redactará en su caso, una propuesta de complementación del artículo 8.7.13, para los supuestos de accesos directos a la c/ Arturo Soria, que se tramitará como modificación puntual de las NN.UU. P.G. del Nivel 2, a través de la figura de Plan Especial.

020 - Avenida de la Albufera número 153: aclaración sobre 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

Sesión 3/1998 - 12.02.1998 (BOAM 02.04.1998)

Acuerdo:

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.

019 - Parcelación en Norma Zonal 3 grado 1º; documento complementario del ya examinado en la sesión de la Comisión de Seguimiento del 11.12.97

Sesión 3/1998 - 12.02.1998 (BOAM 02.04.1998)

Acuerdo:

El Plan General no prohíbe la parcelación ni segregación de fincas no calificadas como dotaciones de servicios colectivos en la Norma Zonal 3 Grado 1º Volumetría Específica, si bien para su posible autorización habrá que examinar adecuadamente tanto los motivos de la solicitud, como la situación registral y de hecho de las fincas cuya parcelación se pretende en función de las normas que rigen los tipos de obras y usos admitidos, y los principios inspiradores de la propia norma zonal en cuanto a no incrementar el aprovechamiento existente y mejorar las condiciones de habitabilidad de la población residente, de forma tal que a través de la parcelación no se tergiverse el espíritu de dicha norma, pudiendo acudir incluso cuando así sea necesario, a las figuras de planeamiento de desarrollo admitidas por el Plan General.

018 - Tratamiento de las edificaciones y actividades preexistentes en la Colonia Fin de Semana Área de Planeamiento Específico (APE) 20.10

Sesión 3/1998 - 12.02.1998 (BOAM 02.04.1998)

Acuerdo:

En lo relativo a las edificaciones y usos que existían en la fecha de publicación de la aprobación definitiva del PERI 17/4 'Colonia Fin de Semana', así como a la adecuación urbanística de dichas construcciones y usos a lo dispuesto en el citado planeamiento, debe entenderse que la relación de las edificaciones expresadas en los Planos de Información relativos a la Situación Urbanística de la Edificación en la Actualidad, planos I-6.1 e I-6.2. del 'Estudio de Ordenación Pormenorizada para el Área de Intervención 46, PR 17/4 Colonia Fin de Semana (Madrid)' son integrables en el Decreto del Gerente Municipal de Urbanismo de fecha 21 de mayo de 1991 ('Colonia Fin de Semana: Interpretación del PERI en relación con la situación de los edificios en función de su fecha de construcción'), y, por tanto, son susceptibles de serles aplicadas las condiciones establecidas en el apartado 2 del citado Decreto.

017 - Se propone en el punto 9.2 del Orden del Día de la Comisión la corrección del Plano de Ordenación del Plan General aprobado definitivamente para rehabilitar la calle Rafaela Pascual, al haber sido omitida por error

Sesión 3/1998 - 12.02.1998 (BOAM 02.04.1998)

Acuerdo:

No aceptar la propuesta del punto 9.2 sobre corrección de los Planos del Plan General para la c/ Rafaela Pascual, sin perjuicio de que se inicie el correspondiente expediente tendente a resolver mediante el procedimiento adecuado el problema de accesos de las fincas colindantes.

016 - Posibilidad de admitir en la Norma Zonal 1 nivel A como uso autorizable en planta primera la clase "otros servicios terciarios"

Sesión 3/1998 - 12.02.1998 (BOAM 02.04.1998)

Acuerdo:

La inclusión de la clase de uso 'otros servicios terciarios' dentro de los usos autorizables en planta primera de la Norma Zonal 1 nivel A, es una cuestión a la que no se le ha encontrado fundamento para considerarla por la vía de interpretación. No obstante dada la razonabilidad de la pretensión, la Comisión se muestra favorable a la iniciación del correspondiente expediente de modificación del art. 8.1.31 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

015 - Aparente contradicción entre los arts. 7.1.4-4 y 7.2.8-2b.ii de las N.N.U.U. del Plan General al regular los accesos de locales con usos complementarios

Sesión 3/1998 - 12.02.1998 (BOAM 02.04.1998)

Acuerdo:

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 art. 7.2.8 hace mención de 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.

La diferenciación de los usos por su distinta naturaleza no es otra que la clasificación que establece el art. 7.2.2, Residencial, Industrial, Garaje-Aparcamiento, Servicios Terciarios y Uso Dotacional.

2º. Cuando la implantación o cambio de uso o actividad no vaya asociada a obras de nueva edificación o reestructuración general, (las NN.UU. 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 N.N.U.U. - 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 del 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 animales (clínicas veterinarias), etc.

- 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 arts. 7.1.4.-4 y 7.2.8- 2 b ii, sino diferentes interrelaciones entre factores urbanísticos determinantes en la regulación de la condición de acceso a usos complementarios.

014 - Construcción de ascensores en patios de parcela de edificios existentes

Sesión 3/1998 - 12.02.1998 (BOAM 02.04.1998)

Acuerdo:

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 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 NN.UU. cuando la instalación se realice en edificios existentes como obras de acondicionamiento o reestructuración puntual.

013 - Proyecto de instrucción para la tramitación de planes especiales indicados en el art. 5.2.7.1 de las N.N.U.U. y su relación con las correspondientes licencias urbanísticas

Sesión 3/1998 - 12.02.1998 (BOAM 02.04.1998)

Acuerdo:

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 Normas Urbanísticas del PGOUM que deban ser aprobados con carácter previo a la concesión de las licencias de edificación o actividad, sean tramitados por los órganos competentes para otorgar estas licencias.

Los Concejales-Presidentes de las Juntas Municipales de Distrito o el Gerente Municipal de Urbanismo, 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.

012 - Usos complementarios en Área de Planeamiento Incorporado (API) 18.12: aplicación de las condiciones de uso de la norma Zonal 9 grado 4, superficie base para el cálculo del porcentaje a destinarse a usos complementarios

Sesión 3/1998 - 12.02.1998 (BOAM 02.04.1998)

Acuerdo:

1º. Las condiciones de uso de la Norma Zonal 9 grado 4º, son aplicables, además de a las parcelas, a las edificaciones existentes.

2º. La superficie base para el cálculo del porcentaje que podría destinarse a usos complementarios

será la superficie edificada en la parcela.

3º. En el estudio y cómputo de superficies se incluirá, entre otras, la de aquellos locales en cuya licencia municipal se acredite un uso encuadrable en el complementario correspondiente.

011 - Instrucciones de aplicación del art. 3.2.7 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación urbana de Madrid de fecha 24 de septiembre de 1997

Sesión 2/1997 - 11.12.1997 (BOAM 05.03.1998)

Acuerdo:

Quedar enterada y ratificar las instrucciones de aplicación del art. 3.2.7 de las NN.UU. del PGUOM de fecha 24 de septiembre de 1997 dictadas por el Gerente Municipal de Urbanismo.

010 - Discordancia en el texto del artículo 8.4.8 apartado 3 de las Normas Urbanísticas al aparecer el número 14 en la fórmula abreviada entre paréntesis, mientras que en la redacción extensa aparece tanto en letra como en cifra el número diecisiete (17)

Sesión 2/1997 - 11.12.1997 (BOAM 05.03.1998)

Acuerdo:

La discordancia existente en el párrafo 2º, apartado 3, del artículo 8.4.8 de las Normas Urbanísticas, entre los números 17 y 14 se resuelve a favor del número 17 al figurar éste escrito en letra y cifra.

009 - Discordancia entre la documentación escrita del Plan General y la gráfica contenida en el Plano de Ordenación Hoja O-74/5. Calle Luis Mitjans

Sesión 2/1997 - 11.12.1997 (BOAM 05.03.1998)

Acuerdo:

La discordancia existente entre la documentación escrita que figura en el expediente del Plan General y el Plano de Ordenación Hoja O-74/5, se resuelve en virtud de lo dispuesto en el artículo 1.1.5.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General, en favor de la primacía del texto sobre el dibujo, de forma que la edificación con licencia concedida en la calle Luis Mitjans, 56, no se encuentra en ninguno de los supuestos tipificados como fuera de ordenación, por lo que, a todos los efectos, le es de aplicación plena al solar la Norma Zonal 4 en todos sus contenidos.

De ser necesario el Plano de Ordenación Hoja 0-74/5, podría rectificarse recogiendo la alineación oficial concedida en dicha calle.

008 - Dotaciones de ascensores en edificios de viviendas

Sesión 2/1997 - 11.12.1997 (BOAM 05.03.1998)

Acuerdo:

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 de marzo de 1986. Creemos que el criterio de aclaración del art. 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 a 15 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
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 Normas Urbanísticas. 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 (8) 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.

007 - Cesiones de aprovechamiento en las unidades de ejecución que se delimiten en el suelo urbano consolidado del Plan General

Sesión 2/1997 - 11.12.1997 (BOAM 05.03.1998)

Acuerdo:

A las unidades de ejecución que se delimiten en suelo urbano consolidado (áreas de reparto AUC y ADP), que tengan por objeto exclusivo la materialización del aprovechamiento patrimonializable resultante de la equidistribución de beneficios y cargas producida en el área de reparto en la que se incluyan, les será de aplicación lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 2 en lo referente exclusivamente a cesiones de aprovechamiento, de la Ley 7/1997, de 14 de abril, de medidas

liberalizadoras en materia de suelo y Colegios Profesionales, no habiendo lugar a cesiones de aprovechamiento.

006 - Petición de licencia para actividad de Auto-Escuela en un local situado en la planta primera de la Estación de Cercanías de Cantoblanco, en la zona de servicios ferroviarios, como uso ASOCIADO al Dotacional para el transporte (clase de transporte ferroviario)

Sesión 2/1997 - 11.12.1997 (BOAM 05.03.1998)

Acuerdo:

La actividad de Auto-Escuela no se considera vinculada directamente al uso dotacional para el transporte en su clase ferroviario por lo que no cabe considerarla como Uso Asociado.

005 - Interpretación de apdo. 8, del art. 3.2.7 de las NN.UU, relacionado con el tema de anexos de APIs y UZIs

Sesión 2/1997 - 11.12.1997 (BOAM 05.03.1998)

Acuerdo:

En APIs y UZIs el Plan General 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.

004 - Necesidad, o no, de delimitar las unidades de ejecución que se definen o constituyen los ámbitos de ordenación en suelo urbano

Sesión 2/1997 - 11.12.1997 (BOAM 05.03.1998)

Acuerdo:

Las 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 Plan General y no resulta necesario acto formal de delimitación posterior.

La modificación de las unidades de ejecución deberá ajustarse al procedimiento regulado por el art. 38 del Reglamento de Gestión Urbanística y el art. 81,4 de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid.

No será necesario la modificación de la unidad de ejecución delimitada por el Plan General, cuando sin alterar sus límites no coinciden la superficie real y la establecida por la ficha del ámbito correspondiente del Plan General.

003 - Las Normas Urbanísticas del Plan General, en el capítulo 8.3 Condiciones Particulares de la Zona 3', no explicitan condiciones de parcelación para ámbitos calificados con la Norma Zonal 3.2º, por lo que se propone, en base al criterio establecido en la Memoria del Plan (5.3 párrafo 2º), aplicar las condiciones de parcelación reguladas en los planeamientos de origen, si bien sólo para los casos de obra de nueva planta, esto es sobre parcela vacante, en función de que el art. 8.3.10 c) establece un trato diferencial entre parcelas vacantes y parcelas ocupadas. Asimismo, se propone aplicar a las parcelas calificadas como Dotacional de Servicios Colectivos las condiciones de parcelación previstas para el grado 1º

Sesión 2/1997 - 11.12.1997 (BOAM 05.03.1998)

Acuerdo:

Las parcelas vacantes calificadas por Norma Zonal 3, Grado 2 están sometidas a las condiciones de parcelación contenidas en el planeamiento inmediatamente anterior al presente Plan General.

Las parcelas calificadas como Dotacional de Servicios Colectivos, ubicadas en ámbitos de Norma Zonal 3 Grado 2, están sometidas a las condiciones de parcelación que para la Norma Zonal 3 en su grado 1º se establecen en el artículo 8.3.4 de las Normas Urbanísticas.

002 - *Implantación de Centro para Discapacitados con características de vivienda de Integración Social (VIS) en parcela calificada de equipamiento alternativo en planeamiento anterior y en el actual de equipamiento básico dentro del API 08.01*

Sesión 2/1997 - 11.12.1997 (BOAM 05.03.1998)

Acuerdo:

La actividad de Centro destinado a uso dotacional de carácter residencial para alojamiento de discapacitados, con características de viviendas de integración social VIS, tutelado en cualquier caso por el organismo competente en materia de Bienestar Social, habida cuenta de la creciente demanda para la satisfacción de este tipo de prestación social, y dado que sus características intrínsecas encajan en los preceptos que informan el nivel básico de implantación de los usos dotacionales, se entiende que es encuadrable como dotación de Bienestar Social de este nivel. Por consiguiente, dada la calificación urbanística de la parcela en el planeamiento originario, es aceptable la actuación pretendida.

001 - *Condiciones mínimas que deben reunir las piezas de una vivienda*

Sesión 2/1997 - 11.12.1997 (BOAM 05.03.1998)

Acuerdo:

Entender aplicable la Orden del Ministerio de la Gobernación de veintinueve de febrero de mil novecientos cuarenta y cuatro (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.