

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1997.**NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS.**

A continuación, se agrupan por Títulos, los artículos de las NNUU que se propone modificar e incorporar.

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES E INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL**CAPÍTULO 1.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN*****Sección Primera. Disposiciones generales******Artículo 1.4.1 Clases de proyectos (N-2)***

La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) De urbanización.
- b) De obras ordinarias de urbanización.
- c) De edificación.
- d) Otras actuaciones urbanísticas.
- e) De **implantación** de actividades.

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

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, será necesario un proyecto técnico suscrito por técnico o técnicos competentes, visado por el Colegio Oficial correspondiente **en los supuestos legalmente contemplados**, con el contenido y detalle que requiera su objeto, **y con la precisión suficiente para ser llevados a cabo bajo la dirección de técnico competente distinto del autor del proyecto**, ajustados a las prescripciones establecidas en estas **Normas Urbanísticas** y demás disposiciones de aplicación.
2. **En la Ordenanza que regule los medios de intervención urbanísticos se determinará la documentación correspondiente a las distintas clases de proyectos y el medio de intervención adecuado en función de las características de la actuación.**
3. El proyecto técnico **quedará incorporado a la licencia o en su caso declaración responsable**, como condición material de la misma. Las alteraciones que pretendan



introducirse durante la ejecución de las actuaciones autorizadas requerirán aprobación municipal, **en la forma que establezca la Ordenanza anteriormente citada.**

4. **En todos los casos deberá justificarse que el proyecto se ajusta a las determinaciones exigibles sobre accesibilidad, seguridad, funcionalidad, habitabilidad y medio ambiente que estén sujetas a control municipal según las disposiciones legales vigentes.**

Sección Segunda. Proyectos de urbanización

Artículo 1.4.3 Definición y características generales (N-2)

1. **Son aquellos instrumentos técnicos que tiene por objeto el diseño y la organización de las obras necesarias para la ejecución material de:**
 - a) **La ordenación pormenorizada establecida directamente por el Plan General de Ordenación Urbana y sus instrumentos de desarrollo en actuaciones en unidades de ejecución.**
 - b) **Los elementos de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de la ordenación estructurante del Plan General y, en su caso, de los Planes de Sectorización.**
2. Los Proyectos de Urbanización contendrán todas las obras de urbanización, o solamente algunas de ellas, cuando las mismas constituyan todas las que estuviesen previstas en el instrumento de planeamiento que dichos proyectos desarrollen y ejecuten.
3. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación, ni podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. Cuando las adaptaciones supongan alteración que desvirtúe las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo afectado, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del planeamiento.
4. En desarrollo de las presentes Normas, el Ayuntamiento aprobará en el plazo máximo de un año, a contar desde la fecha de entrada en vigor del Plan General, un Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización.

Artículo 1.4.4 Urbanización y edificación simultánea (N-2)

La urbanización y edificación simultánea de unidades de ejecución, se regulará por lo establecido **en la legislación urbanística.**

Sección Tercera. Proyectos de obras ordinarias de urbanización.

Artículo 1.4.5 Definición (N-2)

Son aquellos proyectos técnicos que tienen por objeto:

- a) La ejecución por la administración **de los sistemas generales y demás obras** no incluidas en unidades de ejecución, estén o no previstas en el planeamiento.



- b) La adaptación de la vía pública.

Sección Cuarta. Proyectos de Edificación

Artículo 1.4.6 Definición (N-2)

1. Proyecto de edificación es el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras contempladas en la legislación reguladora de la edificación, y en el que se justifican técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable.

A los efectos de estas Normas Urbanísticas, también se consideran como Proyectos de Edificación los Documentos Técnicos necesarios para definir las obras en los edificios previstas en las mismas, no incluidas en el ámbito de aplicación de la legislación reguladora de la edificación.

2. Los proyectos de edificación deberán acreditar el cumplimiento de las determinaciones generales y particulares que se fijan en los Títulos 4, 5, 6, 7 y 8 de estas Normas Urbanísticas y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que sean de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

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

A los efectos de estas Normas Urbanísticas las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.
- d) **Obras especiales**

Artículo 1.4.8 Obras en los edificios (N-2)

1. Son aquéllas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen **construido** de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos.
2. A efectos de estas Normas Urbanísticas y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obra, se define como **características morfológicas de un edificio: la volumetría general del edificio, la disposición y forma de sus accesos, patios y comunicaciones verticales, la articulación de sus espacios comunes, la configuración de la estructura general, así como la configuración exterior de sus fachadas y cubierta.**

Respecto a la **volumetría general del edificio**, se entenderá que su envolvente está constituida por todas sus fachadas y cubiertas según se definen en el artículo 6.3.6

Información de Firmantes del Documento



excluidas aquéllas que delimitan patios cerrados con superficie inferior al cincuenta por ciento (50%) de la exigida para ellos por la normativa del Plan General.

3. Se incluyen, dentro de las obras en los edificios los siguientes tipos, que podrán presentarse individualmente o asociados entre sí: **obras de conservación o mantenimiento y obras de reforma.**
- a) Obras de conservación y mantenimiento: Son aquéllas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de **seguridad**, salubridad, **accesibilidad**, habitabilidad, **funcionalidad** y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución. Se incluirán en este tipo, entre otras, las de reposición de instalaciones, el cuidado de cornisas, salientes y vuelos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, la reparación de cubiertas, **pintura y saneamiento de revestimientos de fachada**, la sustitución de solados, yesos y pinturas interiores, **reparación de carpinterías exteriores dañadas o su sustitución cuando sean irreparables, incorporación de barandillas, pasamanos y elementos de señalización.**
- b) Obras de reforma: **Cualquier obra, distinta de la ampliación, que se realice en un edificio existente, salvo las que se lleven a cabo para el exclusivo mantenimiento del mismo. En las obras de reforma se incluyen las siguientes categorías:**
- i) Obras de consolidación: Son aquéllas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para **mantener los edificios en condiciones de estabilidad y seguridad. Las obras de consolidación comprenden:**
- o **Actuaciones sobre la estructura portante, limitadas al afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados que comprometan directamente la estabilidad del edificio sin alterar el comportamiento de su sistema estructural y constructivo.**
 - o **Actuaciones sobre elementos exteriores cuya estabilidad suponga un riesgo para la seguridad de personas y bienes, tales como cerramientos, chimeneas, cerrajerías, salientes, etc.**
- ii) Obras de restitución tipológica o restauración: **Son las necesarias para la restitución de las características morfológicas originales del edificio, alteradas o desaparecidas, y para la eliminación puntual de impactos negativos existentes.**

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

Aquellas obras que, sin alterar cuantitativamente el volumen **construido** de un edificio, lo modifican en su disposición, con pequeñas intervenciones, que tengan como finalidad **exclusiva** eliminar impactos negativos existentes, tendrán la consideración de obras de **reconfiguración.**

Información de Firmantes del Documento



- iii) **Obras de rehabilitación:** Son aquellas dirigidas a recuperar y/o mejorar las condiciones de habitabilidad, funcionalidad, seguridad, accesibilidad y ornato público, así como su adaptación a la normativa técnica vigente y a nuevos usos. Las obras de rehabilitación comprenden las obras de acondicionamiento y las obras de reestructuración, diferenciadas en función de su capacidad para alterar las características morfológicas del edificio.
- **Obras de acondicionamiento:** Son las obras de rehabilitación que no alteran las características morfológicas del edificio. Las obras de acondicionamiento comprenden:
 - Renovación y /o incorporación de instalaciones de fontanería, saneamiento, aprovechamiento de aguas pluviales, ventilación, electricidad, calefacción y climatización, captación solar, telecomunicaciones, domótica, etc.
 - Incorporación de medidas para adecuar el edificio a la normativa vigente en materia de accesibilidad, como rampas, plataformas verticales y salvaescaleras, u otros elementos mecánicos salvo ascensores, así como la dotación de elementos accesibles.
 - Refuerzo de la estructura portante, sin modificación de ésta, para garantizar las condiciones de seguridad, estabilidad y capacidad de sobrecarga según la normativa técnica vigente.
 - Adecuación a las normativas técnicas, entre otras: seguridad en caso de incendio, eficiencia energética y medioambiental.
 - Redistribución interior mediante la modificación de espacios o locales existentes, con nuevas tabiquerías y apertura de huecos en elementos no resistentes, pudiéndose modificar el número de viviendas y locales.

Cuando las obras afecten a la totalidad de la superficie construida del uso principal del edificio o impliquen el cambio de uso de éste, tendrán la consideración de acondicionamiento general o total. En el resto de los casos, la actuación tendría la consideración de acondicionamiento parcial.

- **Obras de reestructuración:** Son las obras de rehabilitación que, salvo la volumetría general, alteran las características morfológicas del edificio. Las obras de reestructuración comprenden:
 - La apertura de huecos en muros y forjados, sustitución parcial o total y nueva construcción de forjados, modificación de niveles de plantas, sustitución de elementos resistentes aislados y otras intervenciones similares sobre la estructura del edificio.
 - El cubrimiento, apertura y ampliación de patios de parcela.
 - La demolición, modificación y/o nueva creación de núcleos de comunicación vertical y la incorporación de ascensores, así como

Información de Firmantes del Documento



la alteración de la configuración de los accesos y elementos comunes del edificio.

En función del nivel de intervención las obras de reestructuración se subdividen en reestructuración puntual, reestructuración parcial y reestructuración total o general. La reestructuración parcial y la reestructuración total o general se diferencian en función de la superficie afectada por las obras en relación con la superficie construida total del edificio. La superficie afectada será la directamente alterada por las obras en losas y forjados y, cuando se actúe sobre elementos verticales resistentes, la superficie de forjado que cargue sobre ellos. En cuanto a la reestructuración puntual, esta se limita a un grupo de actuaciones tasadas de menor envergadura.

- **Reestructuración Puntual:** Tienen esta consideración las actuaciones siguientes:

- Apertura puntual de huecos de paso en muros de carga.
- La adecuación a la normativa de accesibilidad mediante la instalación de ascensores, incluso con adaptación de la escalera sin alteración de su trazado.
- El cumplimiento de la normativa contra incendios, mediante la construcción de pasos y vías de evacuación.
- Construcción de escaleras privadas de comunicación entre dos plantas consecutivas.
- La demolición y, en su caso, reconstrucción de forjados, incluso con modificación de niveles, siempre que no se afecte a más del cinco por ciento (5%) de la superficie construida total del edificio.

- **Reestructuración Parcial:** Se considera aquella en la que la superficie afectada por todas las obras no sea superior al 50% de la superficie construida total del edificio.

Las obras de reestructuración parcial están sujetas al cumplimiento de las condiciones de edificabilidad, tanto cuando su ejecución incremente la superficie edificada del edificio, como cuando se actúe en edificios en situación de fuera de ordenación relativa por exceso de edificabilidad. En este último caso, no será admisible la demolición y reconstrucción de forjados, salvo que por su destino pueda excluirse su superficie del cómputo de la superficie edificada.

- **Reestructuración Total o General:** Se considera aquella en la que la superficie afectada por todas las obras sea superior al 50% de la superficie construida total del edificio.

Las obras de reestructuración total o general se someterán a las condiciones de obra de nueva edificación, salvo en aquellas que resulten

Información de Firmantes del Documento



incompatibles con el mantenimiento de elementos objeto de protección en edificios catalogados.

- iv) Obras exteriores: Son las obras que afectan a las fachadas y/o cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar a la volumetría general del edificio. Comprende la modificación de huecos, ritmos, **revestimientos, pinturas de interés artístico, la sustitución de carpinterías** y los elementos de cierre o sus materiales, **la incorporación de cubiertas verdes**, la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates.

Artículo 1.4.9 Obras de demolición (N-2)

Son aquéllas que se realizan para **eliminar** un edificio o parte del mismo, por lo que se dividen en:

- a) Demolición total: Cuando suponga la **eliminación** completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.
- b) Demolición parcial: Cuando solamente se elimine parte de una edificación.

Artículo 1.4.10 Obras de nueva edificación (N-2)

Comprenden los siguientes tipos de obra:

- a) Obras de sustitución: Son aquellas en las que se **demuele** una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.
- b) Obras de nueva planta: Son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.
- c) **Obras de ampliación: Son aquellas intervenciones sobre los edificios que modifican su volumetría general mediante el incremento de la ocupación y/o el volumen construido. También se considera ampliación la construcción de un nuevo edificio cuando la parcela esté ocupada parcialmente por otra edificación que se mantiene.**

Artículo 1.4.10 bis Obras especiales

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

- a) Obras de reconstrucción: Son las que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente sus características morfológicas. Solo se contemplan este tipo de obras en edificios sometidos a algún régimen de protección que las exija, quedando exentas del cumplimiento de las condiciones de nueva planta que las imposibiliten, aunque no de las de seguridad.
- b) Obras de recuperación tipológica: Son aquellas obras de nueva edificación y/o reforma que deben realizarse de acuerdo con un modelo tipológico preestablecido por el planeamiento. Estas obras vendrán impuestas en la normativa correspondiente, según casos específicos.



Sección Quinta. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas

Artículo 1.4.11 Definición y clases (N-2)

1. A los efectos de estas Normas **Urbanísticas**, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores.
2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:
 - a) Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprenden este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:
 - i) **Las talas y el trasplante de árboles, de masas arbóreas o de vegetación arbustiva.**
 - ii) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
 - iii) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos, así como de los espacios interpuestos contemplados en el artículo 6.2.10.
 - iv) Cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes
 - v) Instalaciones ligeras de carácter fijo, propias de los servicios públicos o, actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
 - vi) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
 - vii) **Soportes publicitarios exteriores.**
 - viii) Instalaciones exteriores, propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
 - ix) Vertederos de residuos o escombros.
 - x) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
 - xi) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
 - xii) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas, teleféricos, u otros montajes e instalaciones **de carácter técnico**

Información de Firmantes del Documento



sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

- xiii) **Construcción de presas, balsas, obras de defensa, vías privadas y otras obras o usos que afecten a la configuración del territorio.**
- b) **Actuaciones temporales: Son aquellas que se acometen o establecen por tiempo limitado o en precario y sin vocación de permanencia. A título enunciativo, se pueden citar las siguientes:**
 - i) Vallados de obras y solares.
 - ii) Sondeos de terrenos.
 - iii) Apertura de zanjas y calas.
 - iv) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
 - v) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
 - vi) Implantación de casetas prefabricadas y **carpas u otras construcciones desmontables similares.**
 - vii) Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.
- 3. **Las actuaciones temporales del apartado 2.b) se autorizarán por un plazo no superior a cuatro (4) años, debiendo desmontarse o demolerse cuando el Ayuntamiento lo acuerde, sin derecho a indemnización.**

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

1. Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán, a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a los contenidos de estas Normas y a las especiales que se dispongan, en su caso, en la **Ordenanza municipal que regule los medios de intervención urbanísticos.**
2. **En aquellas construcciones o instalaciones que impliquen la permanencia de personas deberán incorporarse las medidas de seguridad de utilización y accesibilidad, seguridad en caso de incendio y salubridad establecidas en los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación o normativa que los sustituyan, salvo aquellas que entren en conflicto con las propias cualidades constructivas de este tipo de instalaciones y/o construcciones.**

Sección Sexta. Proyectos de **implantación de actividades**

Artículo 1.4.13 Definición (N-2)

Se entienden por proyectos de **implantación** de actividades aquéllos documentos que, de acuerdo con lo regulado en las presentes Normas Urbanísticas y demás disposiciones aplicables, contienen las determinaciones suficientes para resolver la **implantación** de la



actividad, en las condiciones que garanticen el cumplimiento de las determinaciones generales y particulares que se fijan en los Títulos 4, 5, 6, 7 y 8 de estas Normas Urbanísticas y en las disposiciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que sean de obligado cumplimiento para la correcta implantación y funcionamiento de la actividad.



Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 16/06/2023 13:14:27
CSV : 4N8UL1NJJR7QJ4H



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

CAPÍTULO 2.1. LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES URBANÍSTICAS

Artículo 2.1.1 Actuaciones sujetas a licencia o declaración responsable (N-1)

Están sujetos a licencia urbanística o declaración responsable, en los términos que establezca la Ordenanza municipal que regule la tramitación de los medios de intervención urbanística, todos aquellos actos de uso del suelo contemplados en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid y, en general, cualquier actuación sobre el suelo, vuelo o el subsuelo regulado en este Plan y que no se excluya expresamente de la necesidad de licencia o declaración responsable.

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

El procedimiento y régimen jurídico de las licencias urbanísticas y declaraciones responsables será el establecido en la legislación de la Comunidad de Madrid y en la Ordenanza municipal que regule la tramitación de los medios de intervención urbanística.

CAPÍTULO 2.2. DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

Sección Segunda. Deberes de conservación

Artículo 2.2.4 El deber de conservación (N-1)

1. Los propietarios de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, deberán conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a los usos establecidos por el Plan.
2. Para la conservación y rehabilitación de los elementos sometidos a algún régimen de protección se estará a lo dispuesto en el Título 4 y en la legislación aplicable.

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

1. Se consideran contenidas en el deber de conservación:
 - a) La realización de las actuaciones necesarias en los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones para conservarlos y mantener en todo momento las condiciones requeridas para su habitabilidad o uso efectivo.
 - b) Las obras que, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato definidas en las presentes Normas.



El límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios en cumplimiento del deber legal de conservación de las edificaciones será el establecido en la legislación aplicable.

- c) En las construcciones y edificaciones se respetarán los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad establecidos en la legislación básica de ordenación de la edificación y desarrollados en el Código Técnico de la Edificación.
 - d) Adaptar y actualizar sus instalaciones a las normas legales que, para la edificación existente, les sean exigibles en cada momento.
2. En tanto la urbanización no sea recibida definitivamente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos, serán de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquélla o, en su caso, corresponderá a los adquirentes de los terrenos.
 3. El mantenimiento y conservación de los espacios privados interpuestos regulados en el artículo 6.2.10 corresponderá a los propietarios de las parcelas colindantes a las que queden vinculados.

Artículo 2.2.6 Condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato (N-2)

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

Aparte de otras que puedan establecerse mediante normativas específicas de ámbito municipal o supramunicipal, las construcciones y edificaciones cumplirán las siguientes condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato:

- a) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse, en sus cerramientos y cubiertas estancas, al paso del agua, contar con la protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse, asimismo, los materiales de revestimiento de fachadas, cubiertas y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
- b) Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores o animales vagabundos que puedan ser causa de infecciones o peligro para las personas.

Información de Firmantes del Documento



Conservarán en buen estado de funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

- c) **Condiciones de accesibilidad:** Deberán incorporarse las medidas de accesibilidad universal en las edificaciones hasta el límite máximo de los ajustes razonables, entendiéndose como tales las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Su cuantificación se efectuará conforme a lo establecido en la legislación aplicable.

Quando la total adaptación a las condiciones básicas de accesibilidad suponga una carga desproporcionada por superar los límites establecidos, se dispondrán todas las medidas que permitan la mayor adecuación posible hasta alcanzar dicho límite, priorizando aquellas que favorezcan la utilización por el mayor número de usuarios con discapacidad.

- d) **Condiciones de ornato:** Las fachadas de las construcciones, tanto exteriores como interiores, deberán mantenerse decentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

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

4. En solares:

- a) **Vallado:** Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en las presentes Normas, en particular en su artículo 6.10.17.
- b) **Tratamiento de la superficie:** Se protegerán o eliminarán los pozos, desniveles, así como todo tipo de elementos que puedan ser causa de accidentes.
- c) **Limpieza y salubridad:** El solar deberá estar permanentemente limpio. Desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea. Sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.

No podrá ejercerse en los solares ningún tipo de uso, ni provisional ni permanente, ni realizarse ninguna construcción, en tanto no se autorice mediante licencia o declaración responsable.

Artículo 2.2.7 Destino **transitorio** de solares (N-2)

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que se autorice su edificación, podrán admitirse, transitoriamente y de forma justificada, los siguientes destinos:
- a) De descanso, estancia y **esparcimiento** de personas.
- b) De recreo para la infancia.



- c) Huerto urbano.
 - d) Aparcamiento de vehículos sobre rasante, previa su preparación para tal uso. Este destino requerirá de informe favorable de los servicios municipales competentes en materia de movilidad.
 - e) Casetas y acopios de material en solares próximos a los afectados por la ejecución de obras autorizada con licencia u otro título habilitante.
 - f) Casetas para la venta de promociones inmobiliarias, en el propio solar o en solares próximos.
2. La dedicación de un solar a estos destinos transitorios no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.
 3. En solares de titularidad pública, además de los anteriores, podrán autorizarse justificadamente usos transitorios de carácter dotacional preferentemente local.
 4. La implantación de las actividades admitidas para los solares con carácter transitorio se someterán a las siguientes condiciones:
 - a) Las instalaciones y/o construcciones necesarias para su ejercicio tendrán carácter desmontable y reutilizable, y en ningún caso podrán tener la consideración de edificación a los efectos previstos en la legislación de ordenación de la edificación.
 - b) Con carácter general, las diferentes actividades temporales se desarrollarán en una sola planta sobre rasante y cumplirán con las condiciones de posición que puedan afectar a las parcelas colindantes.
 - c) En aquellas construcciones o instalaciones que impliquen la permanencia de personas deberán incorporarse las medidas de seguridad de utilización y accesibilidad, seguridad en caso de incendio y salubridad establecidas en los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación o normativa que los sustituyan, salvo aquellas que entren en conflicto con las propias cualidades constructivas de este tipo de instalaciones y/o construcciones.
 - d) Deberá disponerse la dotación de aparcamiento necesaria según los estándares del artículo 7.5.35, si bien ésta podrá reducirse o suprimirse por razón de la naturaleza temporal de la actividad y de las características del solar en que se sitúe.
 - e) Cuando se contemple la plantación de arbolado, de conformidad con lo establecido en la normativa sobre la materia, se preverá su adecuado tratamiento al finalizar la actividad transitoria salvo que su emplazamiento sea compatible con el destino urbanístico del solar.
 5. Estos destinos transitorios se autorizarán por un plazo no superior a cuatro (4) años. En todo caso, las actividades deberán cesar y sus construcciones e instalaciones habrán de ser desmontadas cuando lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, y la autorización temporal aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Información de Firmantes del Documento



CAPÍTULO 2.3. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

Sección Primera. Edificios fuera de ordenación

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

1. En los edificios existentes en situación de fuera de ordenación absoluta:
 - a) **Obras admisibles:**
 - i) Las directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.
 - ii) Las obras de conservación y mantenimiento.
 - iii) Las obras que, excediendo de las del epígrafe anterior, resulten necesarias e imprescindibles para mantenerlos en las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato establecidas en estas Normas, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras y a su inscripción en el Registro de la Propiedad.
 - iv) Las obras de acondicionamiento, condicionando su concesión a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras y a su inscripción en el Registro de la Propiedad.
 - v) Cuando la afección pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio, no afecte al local considerado ni a elementos comunes del edificio, y se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente puede llevarse a cabo autónomamente actuando sobre la zona afectada, podrán admitirse en aquellos locales en que concurren las circunstancias señaladas, los tipos de obras en los edificios que se contemplen en la norma zonal u ordenanza particular correspondiente, salvo las de reestructuración.
 - b) **Usos admisibles:**

Se admiten las nuevas implantaciones o cambios de uso o actividades dentro de los admitidos por la norma zonal u ordenanza particular de aplicación, siempre que se realicen mediante las obras permitidas en esta situación.
2. En los edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa:
 - a) **Obras admisibles:**
 - i) Las directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.
 - ii) Todas las obras en los edificios contempladas en el artículo 1.4.8 que estén permitidas en la norma zonal u ordenanzas particular correspondiente. Las obras de reestructuración general o total se sujetarán al cumplimiento de las condiciones de las obras de nueva edificación.

Información de Firmantes del Documento



- iii) Las obras de ampliación, quedando la zona ampliada sujeta al cumplimiento de las condiciones de las obras de nueva edificación. En edificios existentes cuya superficie edificada exceda de la edificabilidad asignada a la parcela, solo se admitirán las ampliaciones consistentes en incorporar dependencias o locales excluidos del cómputo de edificabilidad según el artículo 6.5.3.
 - b) Usos admisibles:

Se admiten las nuevas implantaciones o cambios de uso o actividades dentro de los admitidos por la norma zonal u ordenanza particular de aplicación, siempre que se realicen mediante las obras permitidas en esta situación.
3. El régimen dispuesto en este artículo será aplicable desde la aprobación definitiva del Plan General, incluso para aquellos ámbitos pendientes de desarrollo de planeamiento, en los cuales los edificios existentes se considerarán en situación de fuera de ordenación absoluta cuando ocupen suelo afecto a dotaciones públicas y que dichas dotaciones sean determinaciones vinculantes de la ficha de desarrollo, y en situación de fuera de ordenación relativa en los demás casos, si bien el régimen de obras y usos admisibles en estos edificios tendrá las siguientes particularidades:
- a) En los edificios en situación de fuera de ordenación absoluta no se admitirán las obras contempladas en los epígrafes iv) y v) del apartado 1.a) de este artículo.
 - b) En los edificios en situación de fuera de ordenación relativa no se admitirán las obras de reestructuración general ni las obras de ampliación.
 - c) Las nuevas implantaciones o cambios de uso o actividades serán admisibles conforme al régimen de usos del ámbito cuando esté definido en su ficha de desarrollo y conforme al régimen de usos del planeamiento antecedente cuando no lo esté, siempre que se realicen mediante las obras permitidas en esta situación.

Sección Segunda. Infracciones urbanísticas prescritas

Artículo 2.3.4 Régimen de obras y de usos en edificios, construcciones e instalaciones resultantes de infracciones urbanísticas prescritas.

- 1. Se establece el siguiente régimen de obras y usos para los edificios, construcciones o instalaciones resultantes de infracciones urbanísticas prescritas:
 - a) Obras admisibles:
 - i) Las obras de conservación y mantenimiento.
 - ii) Las obras que, excediendo de las del epígrafe anterior, resulten necesarias e imprescindibles para el mantenimiento de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato establecidas en estas Normas, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras y a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Información de Firmantes del Documento



b) Usos admisibles:

Se admite la nueva implantación o cambio de usos o actividades dentro de los admitidos por la norma zonal u ordenanza particular de aplicación, siempre que se realicen mediante las obras permitidas en esta situación.

2. Las licencias y declaraciones responsables que legitimen las intervenciones en edificaciones o construcciones resultantes de infracciones urbanísticas prescritas describirán la situación de dicha infracción a los efectos de su constancia en el Registro de la Propiedad.



Información de Firmantes del Documento



TÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 3.2. RÉGIMEN DE LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO

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

Artículo 3.2.7 Régimen urbanístico de las API (N-1)

1. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento inmediatamente antecedente que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en la Ficha de Planeamiento Incorporado, y con las modificaciones o adaptaciones que exclusivamente, en su caso, se especifican en la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias.
2. A efectos de una interpretación cabal de las determinaciones del Área de Planeamiento Incorporado y para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntuales de las mismas, se utilizarán las determinaciones que sobre estos temas están contenidas en los antecedentes administrativos correspondientes.

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

3. Cuando la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias esté en blanco, se sobreentiende que el planeamiento inmediatamente antecedente se asume íntegramente.
4. En caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el Plano de Ordenación (O), se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de Determinaciones Complementarias.
5. Las API quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales definidas en los Títulos 6 y 7 de las presentes Normas Urbanísticas. Se mantiene el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, si bien, a efectos de su integración en el régimen general de usos instituido por el Plan General, dichos usos compatibles tienen el carácter de complementarios o alternativos, según se admitan en parte o en todo el edificio, y ello sin perjuicio de que en función de las condiciones particulares de los usos regulados en estas Normas, dichos usos compatibles puedan tener otro carácter. Asimismo, es de aplicación el régimen de usos asociados regulados en las presentes Normas.
6. Las parcelas calificadas como dotacionales se regulan por el régimen definido por el Plano de Ordenación (O) y el Título 7 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General, salvo que el API correspondiente regule condiciones específicas, en cuyo caso éstas serán las de aplicación; no obstante, el uso de otros servicios urbanos instituido

Información de Firmantes del Documento



en el Plan General de 1985 se regulará en todo caso por las condiciones establecidas en el Capítulo 7.11 de las presentes Normas.

7. El número de viviendas que, en su caso, figure en las condiciones particulares de los planeamientos que se incorporan, tiene carácter vinculante en aquellos de sus ámbitos ordenados en vivienda unifamiliar o colectiva de baja densidad. En los restantes supuestos se aplicarán las siguientes reglas:
 - i) En aquellas Áreas de Planeamiento Incorporado que ordenan ámbitos de suelo urbano del Plan General de 1985, el número de viviendas carece de carácter vinculante.
 - ii) En las Áreas de Planeamiento Incorporado que provienen de Planes Parciales de Desarrollo del Plan General de 1985, el número de viviendas que en su caso, figure en los documentos del planeamiento antecedente, carecerá de carácter vinculante siempre y cuando las dotaciones en ellas establecidas cumplan con los estándares regulados en el Reglamento de Planeamiento calculados sobre la base resultante de dividir la edificabilidad residencial por 100 metros cuadrados. En caso contrario el número de viviendas será vinculante.
8. La superficie destinada a anexos referidos en los acuerdos interpretativos de fecha 29 de julio de 1993 obrantes en las Normas Urbanísticas del Plan General de 1985, en aplicación de los planeamientos originarios podrán destinarse al uso cualificado del ámbito donde se ubiquen, **con los aprovechamientos originarios, mediante la aplicación de los correspondientes coeficientes de homogeneización.**
9. En concordancia con lo estipulado en el apartado 5 del presente artículo y al objeto de integrar las API en el régimen de ordenación instituido en el Plan General, en los ámbitos de las API se admiten cualquiera de los tipos de patios regulados en las presentes Normas.
10. **Las determinaciones de las API se modificarán, según su alcance, en la forma y a través del procedimiento previsto en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.**
11. **En las API en las que la regulación del planeamiento incorporado haga referencia a la Norma Zonal 4, se entenderán de aplicación las condiciones particulares de la Norma Zonal 4 de este Plan General, junto con las observaciones y determinaciones complementarias que, en su caso, figuren en la ficha correspondiente.**
12. **En las API que incorporen Áreas de Planeamiento Diferenciado del Plan General de 1985, en los locales de planta inferior a la baja que se encuentren unidos a ésta, se admitirá la implantación de las mismas actividades que contemple el régimen de usos del APD para la planta baja.**
13. Con carácter general el uso terciario en su clase de hospedaje se considerará como uso alternativo en las mismas condiciones que sus normas particulares establezcan para el resto de los usos terciarios en cualquiera de sus clases.

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

Información de Firmantes del Documento



- a) En suelo calificado para uso residencial con tipología de vivienda colectiva se considerará el uso de terciario de hospedaje como uso alternativo del residencial.
 - b) En suelo calificado de industrial se considerará el uso de terciario de hospedaje como uso alternativo con una edificabilidad máxima de 1,6 m²/m², siempre que dicha edificabilidad no supere la asignada al uso industrial, en cuyo caso la edificabilidad máxima permanecerá inalterable.
 - c) En suelo calificado para uso residencial con tipología unifamiliar el uso de terciario de hospedaje se considerará como uso autorizable. A los efectos de su implantación el correspondiente **Estudio de Repercusión por Implantación de Usos** tomará como referencia las condiciones establecidas para los diferentes grados y niveles de la Norma Zonal 8.
 - d) **Las condiciones de compatibilidad del uso terciario hospedaje serán las establecidas en el artículo 7.6.3 bis, en aquellas API incluidas en su ámbito de aplicación.**
14. Con carácter general los usos compatibles y autorizables de las parcelas con uso cualificado industrial de las API se regulan por las siguientes condiciones:
- a) **Uso asociado:**

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2, salvo el caso del uso residencial, para el que solo se admitirá una (1) vivienda con superficie máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados por parcela.
 - b) **Uso complementario:**

Los usos complementarios se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2, si bien cada uno de ellos considerado de forma independiente no superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada.

 - i) **Terciario.**

Oficinas, en cualquier situación.

Comercial, categoría de mediano comercio, recreativo y otros servicios terciarios en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
 - ii) **Dotacional.**

En cualquier situación.
 - c) **Uso alternativo:**
 - i) **Dotacional en edificio exclusivo.**
 - ii) **Terciario:** En todas sus clases, salvo el **terciario** comercial en su categoría de gran superficie comercial. En edificio exclusivo, con una edificabilidad máxima de 1,6 metros cuadrados por metro cuadrado, siempre que dicha edificabilidad

Información de Firmantes del Documento



no supere la asignada al uso industrial, en cuyo caso la edificabilidad máxima permanecerá inalterable.

La clase de terciario hospedaje solo podrá implantarse en la modalidad de hotel.

d) Uso autorizable:

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

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

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

Artículo 3.2.10 Régimen urbanístico de las APE (N-1)

1. El ámbito de cada APE aparece delimitado en los Planos de Ordenación (O) y Gestión (G), así como en la ficha b), Delimitación del ámbito de ordenación. Dichos ámbitos se desarrollarán mediante actuaciones sistemáticas/integradas.
2. Las cifras de superficies, que aparecen en la ficha c), Condiciones Particulares, tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose variar posteriormente como resultado de una medición más precisa sobre el terreno.
3. Para la fijación de la edificabilidad máxima del APE es determinante el contenido de la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias de la ficha Condiciones Particulares, pudiéndose dar tres supuestos:
 - a) Cuando en dicha casilla la ordenación se remite expresamente a una norma zonal del Plan General, con o sin puntualizaciones particulares, esa remisión es vinculante. En este supuesto, la edificabilidad se calcula por aplicación de la norma zonal en las condiciones fijadas por el APE. En consecuencia, las cifras que aparecen en la ficha de Condiciones Particulares, para la edificabilidad de los usos no dotacionales, tienen el carácter de meras referencias, que pueden variarse en función de la aplicación de la norma zonal.

En estos casos la casilla de Aprovechamiento Tipo aparece en blanco, siendo éste el que resulte de aplicar las condiciones específicas de la norma zonal correspondiente a la superficie del ámbito excluidos los terrenos afectos a

Información de Firmantes del Documento



dotaciones públicas ya existentes. El cálculo del Aprovechamiento Tipo deberá determinarse en el desarrollo de la gestión del planeamiento.

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

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

- 4. Para la determinación de las superficies de usos dotacionales, tanto públicos como privados, predomina siempre la definición gráfica (Plano de Ordenación y Ficha de Ordenación Propuesta) sobre las indicaciones numéricas de la Ficha de Condiciones Particulares salvo indicación expresa en contra.
- 5. Cuando la Ficha de Ordenación remite a una carpeta independiente, las determinaciones de la documentación contenida en dicha carpeta prevalecen sobre las del Plano de Ordenación y las fichas.
- 6. Las APE se regulan, a efectos de condiciones generales, por lo dispuesto en los Títulos 6 y 7 de las presentes Normas Urbanísticas, salvo determinaciones generales contenidas en sus propias fichas.
- 7. La edificabilidad resultante para las áreas reguladas por una misma norma zonal podrá distribuirse directamente a través de un proyecto de parcelación o compensación siempre que la edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes esté comprendida en un más/menos quince por ciento (15%) de la edificabilidad media. Para superar dicho porcentaje será preciso la previa redacción de un Estudio de Detalle.
- 8. Las previsiones contenidas en el plano de gestión mediante el que se definen los sistemas generales y se adscriben a las diversas modalidades de suelo urbanizable recogidas en el artículo 3.5.4, prevalecen sobre la consideración como suelo urbano del comprendido dentro de un APE, siempre que dicho suelo carezca de aprovechamiento urbanístico lucrativo, se encuentre sin urbanizar y resulte adscrito a un suelo urbanizable.
- 9. Las determinaciones de las APE se modificarán, según su alcance, en la forma y a través del procedimiento previsto en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.

Información de Firmantes del Documento



Sección Cuarta. Áreas de Planeamiento Remitido (APR)

Artículo 3.2.13 Régimen urbanístico de las APR (N-1)

1. El ámbito de cada APR aparece determinado en los Planos de Ordenación (O), así como en la ficha b), Delimitación del ámbito de ordenación. Dichos ámbitos se desarrollarán mediante actuaciones sistemáticas. En las APR que provienen de Modificaciones Puntuales del Plan General de 1985, las condiciones particulares vienen definidas en sus correspondientes fichas, así como en las Modificaciones Puntuales de origen y el régimen urbanístico será el contenido en el artículo 3.2.7 en sus apartados 2, 4, 5, 6 y 7.
2. El régimen urbanístico de las APR que no provienen de Modificaciones Puntuales anteriores, es el siguiente:
 - a) La cifra de superficie del ámbito que aparece en la ficha c), Condiciones particulares tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose variar posteriormente como resultado de una medición más precisa.
 - b) Para la determinación de la edificabilidad máxima y el aprovechamiento tipo se seguirán las indicaciones que a tal efecto se establezcan en la casilla de "condiciones vinculantes". Los porcentajes de edificabilidades no dotacionales, desglosadas por usos, deben mantenerse en todo caso.
 - c) Las cifras que se especifican como superficies mínimas de cesión para usos dotacionales tienen carácter de mínimos absolutos que no pueden disminuirse, salvo indicación en contrario en las propias fichas. Por el contrario, las superficies que se indican para las dotaciones privadas, constituyen cifras de referencia.
 - d) Las indicaciones de sistema de actuación/ejecución e iniciativa del planeamiento, en su caso, tienen carácter de asignaciones preferentes.
 - e) Finalmente, a efectos de condiciones generales, se estará en lo dispuesto en los Títulos 6 y 7 de las presentes Normas Urbanísticas, salvo determinaciones particulares detalladas en la propia ficha.
3. Las determinaciones de las APR se modificarán, según su alcance, en la forma y a través del procedimiento previsto en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.
4. En las APR en las que la regulación del planeamiento incorporado haga referencia a la Norma Zonal 4, se entenderán de aplicación las condiciones particulares de la Norma Zonal 4 de este Plan General, junto con las figuren en la ficha correspondiente.

CAPÍTULO 3.3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

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

Artículo 3.3.4 Régimen y contenido de las fichas (N-1)

1. El régimen urbanístico del suelo urbanizable incorporado (UZI) será el derivado de las determinaciones contenidas en los correspondientes Planes Parciales, y el atribuido en el artículo 3.2.7 apartados 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de estas Normas Urbanísticas, así



como el derivado de la aplicación de las determinaciones específicas, que, en su caso, se establecen en la correspondiente ficha.

El régimen urbanístico del suelo urbanizable sectorizado pormenorizado (UZPp) es el derivado de las condiciones establecidas en sus carpetas de ordenación específica contenidas en este Plan General. Sus ordenanzas reguladoras no pueden desvirtuar las condiciones reguladas en los Títulos 6 y 7; y su ordenación se encuadra en el cumplimiento de las determinaciones estructurantes contenidas en sus respectivas fichas de condiciones. Que, en su caso, incorporan cuanta información es precisa para la justificación de las decisiones jurídicas y urbanísticas del ámbito.

2. Las fichas de condiciones para el suelo urbanizable incorporado (UZI) son tres:
 - a) Situación en el municipio.
 - b) Delimitación del ámbito de ordenación.
 - c) Condiciones particulares.
3. Las fichas a) y b) tienen un carácter meramente informativo, y definen gráficamente su situación y relación con la ciudad.
4. La ficha c) contiene:
 - a) En el epígrafe "Antecedentes de Planeamiento", la referencia del plan, o planes sucesivos en su caso, que conforman el planeamiento inmediatamente antecedente, que se incorpora al Plan General.
 - b) La casilla de Observaciones y Determinaciones detalla las variaciones que el Plan General ha introducido expresamente en el planeamiento que se incorpora, así como matizaciones o aclaraciones, que ayudan a conocer el proceso de planeamiento que se asume, y que deberán ser incluidas mediante las oportunas incorporaciones a los Planes Parciales.

Información de Firmantes del Documento



TÍTULO 4. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y NATURAL**CAPÍTULO 4.1. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO****Artículo 4.1.1 Generalidades (N-1)**

Las determinaciones urbanísticas sobre el patrimonio - Normas, Planos y Catálogos- responderán a las prescripciones impuestas por la legislación autonómica y estatal en la materia.

Los ámbitos protegidos del PGOUM en los que se consideran cumplidas las exigencias de protección previstas en la legislación vigente y la competencia para autorizar su desarrollo y en los que la ejecución de actuaciones recae sobre el Ayuntamiento, así como el establecimiento de los supuestos en los que será preceptivo informe favorable por parte del órgano competente de la Comunidad de Madrid, serán los determinados por la Comunidad de Madrid conforme a la legislación aplicable.

Artículo 4.1.3 Instrumentos de protección del patrimonio (N-1)

Cada uno de los elementos descritos anteriormente muestra características propias, lo que obliga a protegerlos mediante instrumentos independientes entre sí. Estos son:

1. La normativa de carácter general, adaptada a la particularidad de cada elemento.
2. Los catálogos, que analizan individualmente cada elemento a proteger y regulan el tratamiento específico más idóneo para su mejor protección.

Estos catálogos quedan contenidos en los siguientes documentos:

- a) El Catálogo de Elementos Protegidos, donde se recogen con expresión literal la totalidad de estos elementos.
- b) Los catálogos gráficos de:
 - i) Espacios Naturales y Conjuntos de Interés.
 - ii) General de Edificios Protegidos.
 - iii) Elementos Singulares.
 - iv) Protecciones Especiales.
3. Las áreas de especial protección, que agrupan zonas urbanas de características homogéneas con problemas comunes de protección del patrimonio, estudiadas mediante planeamiento específico, a nivel de Plan Especial, que desarrollan normativa propia y, en su caso, catálogos específicos. Se incluyen dentro del Plano de Ordenación como Áreas de Planeamiento Específico diferenciadas.

Estas áreas de especial protección son:

- a) El Centro Histórico, que comprende el Casco Antiguo y los primeros ensanches.
- b) Las Colonias Históricas, como primeros ejemplos de construcción de viviendas unifamiliares agrupadas conforme a un ordenamiento específico.

Información de Firmantes del Documento



- c) Los Cascos Históricos de los Distritos Periféricos, que rodeaban el primitivo municipio de Madrid y fueron anexionados en la época del primer gran desarrollo urbano.
4. Los Planes Especiales Temáticos de Cementerios, que regulan la norma de protección para los diversos elementos de interés que contienen.
5. Las **Áreas de Rehabilitación** que delimitan ámbitos cuyas características de deterioro y condiciones demográficas, de calidad de la edificación y de habitabilidad hacen especialmente necesaria una acción de carácter global fomentada desde la Administración, a través de los instrumentos específicos que se prevean al respecto, con el fin de evitar su degradación y constituirse en foco de la actividad regeneradora de la rehabilitación del Casco Antiguo.
6. Los Planes Especiales de conservación y mejora que puedan redactarse, cuyo objetivo sea la protección de un elemento o conjunto de elementos protegidos, completando y desarrollando las determinaciones del Plan General para cada caso concreto.
7. Los Planes Especiales Temáticos que deben redactarse para instrumentalizar protecciones específicas y referidas a:
 - a) PET 14. Conservación de Cines y Teatros.
 - b) PET 15. Fomento y Protección de Valores Paisajísticos.
 - c) PET 16. Diseño Urbano de Salida de Espacios Subterráneos.
 - d) PET 17. Espacios Urbanos.
 - e) PET 18. Callejones y Pasajes.
 - f) PET 19. Dotación, Ornamentos y Mejora del Mobiliario Urbano.
 - g) PET 20. Armonización de la Normativa de Protección de Incendios y Seguridad con la protección del Patrimonio.
 - h) PET 21. Tratamientos de plantas bajas.
 - i) PET 22. Protección del Canal Histórico del Manzanares.
 - j) PET 23. Protección de las Primeras Traídas del Canal de Isabel II.
 - k) PET 24. Protección y restauración del ámbito de la Cerca y Arrabal de Felipe II.
 - l) PET 25. Estudio de medidas urbanísticas para favorecer usos de apoyos a la tercera edad dentro del Centro Histórico.
8. La Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural (**CPPHAN**), cuyo objetivo será el seguimiento del desarrollo y ejecución de los Planes Especiales y demás instrumentos de protección del Plan General.

Artículo 4.1.4 Sobre la Comisión (CPPHAN) (N-2)

1. Esta Comisión tiene por objeto asesorar al Ayuntamiento en materia de protección del patrimonio histórico, y en particular sobre los bienes que se regulan en el presente Capítulo.

Información de Firmantes del Documento



2. Su composición y normas de funcionamiento serán determinadas de forma reglamentaria y deberán incluirse en la misma, representantes de las Administraciones y entidades de carácter público o privado relacionadas con la protección del patrimonio histórico, artístico y natural, así como personas de reconocido prestigio en el campo de la cultura madrileña.
3. Las competencias de la CPPHAN se regulan en el Capítulo 4.11 del presente Título, e incluyen en cualquier caso proponer interpretaciones sobre el contenido de la normativa que se desarrolla en el presente Título y, en general, la que afecte al susodicho patrimonio. También tendrá capacidad para pronunciarse sobre soluciones y alternativas que en materia de planeamiento, edificación y usos puedan plantearse en orden a la consecución del fin que se pretende, esto es, la protección del patrimonio histórico, artístico y natural.

CAPÍTULO 4.2. LA PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES

Sección Cuarta. Áreas de protección arqueológica y paleontológica

Artículo 4.2.8 Descripción y ámbito (N-1)

Las áreas de protección arqueológica y paleontológica, más abreviadamente de protección arqueológica, son las siguientes:

1. Terrazas del Manzanares.
2. Cantera del Trapero.
3. Área del Centro Histórico.

En estas áreas se respetará la regulación contenida en la legislación aplicable en la materia, estableciéndose al efecto las siguientes áreas y normas de aplicación. Dentro de ellas será precisa la intervención arqueológica, tanto en aquellas obras que impliquen movimientos de tierras con afección al subsuelo, como las que estando sobre la cota cero puedan afectar a elementos de interés histórico, que necesiten valoración previa con metodología arqueológica y, en particular, en aquellas obras de rehabilitación de inmuebles presuntamente adosados a los restos de cercos o murallas.

Artículo 4.2.10 Normas para el área A (N-2)

1. Previa a la solicitud de licencia de obras o presentación de declaración responsable, será obligatorio realizar una excavación que comprenderá toda la superficie afectada, bajo la supervisión de un técnico competente. La excavación debe contar, con carácter previo a su realización, con el permiso emitido por el órgano competente de la Comunidad de Madrid, quien determinará las condiciones en que ha de realizarse.
2. Efectuada la excavación, este organismo otorgará la preceptiva autorización, previo dictamen redactado por el técnico director de los trabajos, valorando los resultados. A partir de ese momento se podrá solicitar licencia de obras o presentar la declaración responsable presentando la autorización junto con el resto de los documentos que sean necesarios para su tramitación. La falta de autorización determinará la denegación de la licencia o la ineficacia de la declaración responsable.



El proyecto de obra deberá recoger las observaciones que hayan podido formularse sobre la conservación y exposición de restos arqueológicos o control de nuevos movimientos de tierra que afecten al subsuelo.

3. Si la necesidad de conservar restos arqueológicos "in situ" es causa de no poder materializarse en todo o en parte el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la parcela, la pérdida del mismo se compensará conforme a ley, pudiendo llegarse a la expropiación de los terrenos en los términos previstos **en la legislación aplicable en la materia.**

Artículo 4.2.11 Normas para el área B (N-2)

1. **Previamente a** la solicitud de licencia de obras **o presentación de declaración responsable** que afecten al subsuelo dentro de esta área, será obligatoria la realización de catas arqueológicas dirigidas por técnico competente, previa obtención del oportuno permiso **del órgano de la Comunidad de Madrid competente en la materia.**
2. Realizadas las catas, se seguirá la misma tramitación establecida para el área A en el artículo 4.2.10. A la vista de los resultados podría elevarse la categoría del yacimiento al nivel A, procediéndose según lo regulado al respecto.

Artículo 4.2.12 Normas para el área C (N-2)

1. Previa a la solicitud de licencia de obras **o presentación de declaración responsable** que afecten al subsuelo será obligatoria la realización de catas dirigidas por técnico competente, previa obtención del oportuno permiso del **órgano de la Comunidad de Madrid competente en la materia.**
2. Realizadas las catas, el técnico director emitirá un dictamen sobre el resultado de éstas. El referido dictamen será evaluado por la **CPPHAN**, que resolverá sobre la continuación de los trabajos, elevando la categoría del yacimiento al nivel B, o la finalización de los mismos, pudiendo en este último caso procederse al otorgamiento de la licencia.
3. En el caso de que en el dictamen técnico se informe de la existencia de restos de interés, los terrenos en cuestión pasarán a calificarse en el grado B y se obrará conforme a sus determinaciones.

Artículo 4.2.14 Normas especiales de conservación

A propuesta **del órgano de la Comunidad de Madrid competente en la materia**, se podrá denegar licencia para la construcción de sótanos en las fincas que se encuentren adosadas a los restos de las murallas islámica y cristiana, e intramuros de ellas, siempre que aparezcan restos que puedan ser considerados de singular relevancia histórica, artística, arqueológica o científica. Estas fincas serán de especial protección y, en su caso, quedarán eximidas de la obligatoriedad de cumplir con la dotación obligatoria de garaje-aparcamiento.

CAPÍTULO 4.3. LA PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Sección Segunda. El Catálogo General de Edificios Protegidos

Artículo 4.3.4 Niveles de protección (N-1)



Los edificios catalogados se encuadran en tres niveles, atendiendo a la extensión de la protección que deparan.

En los dos primeros niveles los edificios quedan protegidos en su conjunto, mientras que el tercer nivel solo asigna la protección a determinados elementos arquitectónicos o ambientales.

1. Edificios con nivel 1 de protección: Se consideran protegidos de forma global, con el fin de mantener sus características arquitectónicas y constructivas, volúmenes, formas y elementos decorativos. En atención a sus valores intrínsecos, de posición y forma, se dividen en dos grados:
 - a) Singular: En el que se incluyen aquellos edificios que pueden considerarse, en todo o en parte, como elementos relevantes en la historia del arte y la arquitectura española o madrileña, o constituyen un hito dentro de la trama urbana de la ciudad.
 - b) Integral: Con el que se protegen los edificios de gran calidad, que presentan importantes valores arquitectónicos y ambientales.
2. Edificios con nivel 2 de protección: Dentro de este nivel se incluyen aquellos edificios cuyas características constructivas y volumétricas son igualmente del mayor interés, aunque la existencia en su interior de zonas de menor valor arquitectónico hace que pueda ser autorizado un régimen de obras más amplio que el correspondiente al nivel 1. Se distinguen dos grados:
 - a) Estructural: Con valores suficientes para merecer la conservación, tanto de su volumetría como de sus elementos arquitectónicos más destacados.
 - b) Volumétrico: Cuyo mayor valor es el de su integración en el conjunto superior formado por el paisaje y la trama urbana, pudiendo tener además elementos arquitectónicos dignos de conservación.
3. Edificios con nivel 3 de protección: En este caso, la protección no se extiende a la totalidad del edificio, sino solo a determinados valores **o elementos del mismo**. Se dividen en dos grados:
 - a) Parcial: Que protege aquellos elementos del edificio que lo caracterizan y sirven de referencia para comprender su época, estilo y función.
 - b) Ambiental: Cuando se protegen los valores de la fachada de un edificio por su integración en el ambiente de la ciudad, como elemento que contribuye a la comprensión global del paisaje urbano, **o como posible ejemplo ilustrativo aislado del carácter que históricamente cualificaba el entorno en el que se ubica**, pero no precisa necesariamente el mantenimiento físico de la misma.

Sección Tercera. Normas de protección del Catálogo General de Edificios Protegidos

Artículo 4.3.6 Extensión de la catalogación a la parcela (N-1)

1. **A efectos de regulación de actuaciones de parcelación, la existencia de edificios catalogados en una parcela implica extender su grado de catalogación a la totalidad de la superficie de ésta.**



2. Cuando existan en la parcela varios edificios con distinto grado de catalogación, se aplicarán a la parcela las condiciones relativas a parcelaciones y obras de ampliación que correspondan al grado de mayor protección.
3. Se admite la agrupación de parcelas en todos los niveles y grados de protección, mediante la tramitación de un plan especial de protección.
4. Se admite la segregación mediante la tramitación de un plan especial de protección, en aquellas parcelas que se encuentren en los grados de protección volumétrica, parcial o ambiental, o sin edificio catalogado incluidas en ámbitos de Colonias Históricas. No se admitirá la segregación en las parcelas catalogadas en el nivel 1 o en el nivel 2 grado estructural, salvo que se trate de recuperar la parcelación histórica.
5. Las condiciones establecidas en los apartados 3 y 4 de este artículo serán también de aplicación para cualquier edificio catalogado situado en cualquier normativa de planeamiento.
6. Cuando, existiendo o no edificios catalogados en ella, la parcela se encuentre incluida en el Catálogo de Parques y Jardines de Interés, las actuaciones de modificación de parcelación se registrarán por las determinaciones del Capítulo 4.6 de estas NNUU. Cualquier alteración de la parcelación de jardines con protección con niveles 1 y 2 requerirá de la tramitación de un plan especial de protección que garantice la preservación de los valores del jardín y solo se admitirán las segregaciones cuando se trate de recuperar la parcelación histórica.

Artículo 4.3.7 Declaración de ruina y demolición (N-1)

1. La declaración de situación legal de ruina urbanística de un edificio catalogado se dará en los supuestos y términos establecidos en la legislación vigente, con las siguientes especialidades:
 - a) Los inmuebles catalogados con niveles 1 y 2, ya que están protegidos en su conjunto, no podrán ser objeto de orden o licencia de demolición y el propietario deberá adoptar las medidas urgentes para mantener, y en su caso recuperar, la estabilidad y la seguridad del edificio, todo ello en los términos establecidos en la legislación de la Comunidad de Madrid.
 - b) En el caso de inmuebles catalogados en nivel 3, ya que la protección no se extiende a la totalidad del edificio sino a determinados valores, el propietario podrá optar por la rehabilitación o la demolición, debiendo en este caso señalarse en la licencia la obligación de mantener en la nueva edificación los elementos que motivaron la protección, salvo que se demuestre imposibilidad, grave dificultad constructiva o coste desproporcionado.
2. Cuando un edificio catalogado con cualquier nivel de protección amenace ruina inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, el Ayuntamiento estará habilitado para tomar todas las medidas que sean precisas, en los términos establecidos en la legislación de la Comunidad de Madrid.

Información de Firmantes del Documento



La adopción de estas medidas no presupondrá ni implicará la declaración de situación legal de ruina urbanística.

Los gastos en que incurra el Ayuntamiento por razón de la adopción de estas medidas serán repercutidos al propietario, hasta el límite del deber legal de conservación.

3. Cuando la demolición de un edificio catalogado en nivel 3 grado ambiental declarado en ruina se ejecute subsidiariamente por el Ayuntamiento, la actuación se podrá realizar de forma independiente, sin vincularse al procedimiento de sustitución que afectaría a este grado de protección, pudiendo solicitarse a posteriori la correspondiente licencia de nueva planta, cumpliendo los requisitos que, en su caso, pudieran haberse establecido en la autorización de demolición respecto al mantenimiento de determinados elementos en la nueva edificación y sus criterios compositivos.
4. Cuando la solicitud de declaración de ruina afecte a edificio considerado Bien de Interés Cultural o Patrimonial, o que, sin serlo, forme parte de un Conjunto Histórico, se estará a lo dispuesto en la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.

Artículo 4.3.8 Condiciones especiales de los usos (N-1)

1. Con las particularidades definidas en los siguientes apartados, serán admisibles en los edificios catalogados los contemplados como cualificados, compatibles o autorizables por la norma zonal de aplicación. En cualquier caso, su instalación no debe suponer la alteración de sus cualidades fundamentales, que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente, o signifiquen la desaparición de algún elemento protegido. El incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto, por su inadecuación al contenedor de que se trate.
2. Serán asimismo admisibles todos aquellos usos que supongan la recuperación de los originales del edificio y para los que fue proyectado o construido, siempre que se justifique adecuadamente esta circunstancia, aunque no los contemple la norma zonal.
3. En edificios incluidos con niveles 1 y 2 de catalogación, la ficha de Catálogo puede imponer determinados usos obligatorios en razón de ser imprescindibles para conseguir el objetivo específico de la protección asignada al edificio. Esto no impedirá que pueda estudiarse la implantación de otros usos y concederse si no dificultan la consecución de dicho objetivo.
4. Los edificios catalogados en el grado singular no podrán modificar su uso, clase y categoría de uso -salvo que pretenda recuperarse el original-, si no es mediante la tramitación de un Plan Especial, en el que se acredite la adecuación del nuevo uso al contenedor y el mantenimiento de sus valores histórico-artísticos y, en general, el cumplimiento de las condiciones señaladas en el punto 1. Igual condición se aplicará para los edificios de protección integral, cuando el cambio de uso propuesto afecte a más del 50% de la superficie edificada. Mediante este plan podrá autorizarse la implantación de usos no contemplados en la norma zonal, siempre que supongan una mejor salvaguardia de los valores del edificio y quede debidamente acreditado que no suponen un impacto negativo para el ambiente urbano ni se empeoran las condiciones de habitabilidad del entorno.

Información de Firmantes del Documento



5. La intensificación de usos que se define en el artículo 8.1.6 deberá cumplir las condiciones establecidas en el artículo 8.1.9 y además solo podrá realizarse con las siguientes condiciones:
- En los catalogados en el grado singular, queda prohibida a reserva de lo que determine el Plan Especial que se trámite al efecto.
 - Los catalogados en el grado integral, quedan limitados a no subdividir el edificio en unidades menores de 90 m² útiles, con el límite de que la actuación no sobrepase en el número de locales o viviendas, el doble del inicialmente existente. A estos efectos no computarán como tal los que puedan considerarse como infraviviendas, bien por no cumplir con unas condiciones higiénicas mínimas, o bien por ser su superficie inferior a los cuarenta (40) metros cuadrados medidos en la forma que se señala en el artículo 7.3.4. Podrá admitirse la agrupación de unidades de menor tamaño a efectos de cómputo final a la hora de solicitar la licencia de obras.
 - En los catalogados en el grado estructural, no se podrá subdividir en unidades con superficie útil menor de 60 m², admitiéndose para cada planta del edificio en cuestión la existencia de una unidad de superficie inferior. Para la realización de viviendas de protección pública este límite podrá reducirse para ajustarse a la legislación autonómica vigente en la materia.
 - Para el caso de intensificación de uso en salas existentes de cine o teatro, se tendrá en cuenta lo dispuesto con respecto a la intensificación de uso en la Norma Zonal correspondiente, siempre que sea compatible con el nivel de catalogación del local en los Catálogos de Edificios y Establecimientos.
6. Para la implantación en edificio exclusivo del uso terciario hospedaje en edificios protegidos con nivel 1 ó 2, será precisa la tramitación previa de un plan especial de protección, donde deberá quedar debidamente acreditada la restauración de todos los elementos protegidos, el mantenimiento de las características constructivas y formales del inmueble, y la compatibilidad del nuevo uso propuesto con la conservación de los valores derivados de su tipología original, siendo preceptivo para ello el informe favorable de la CPPHAN.

Sección Cuarta. Condiciones especiales del régimen de obras

Artículo 4.3.9 Condiciones de carácter general (N-2)

El régimen de intervenciones en los bienes inmuebles declarados o incoados de Interés Cultural y Patrimonial (BIC y BIP) y en sus entornos, deberá cumplir las prescripciones establecidas en la legislación autonómica y las que se determinen en sus correspondientes expedientes de declaración o incoación.

En cualquier caso, y a fin de conseguir plenamente los objetivos de conservación del patrimonio histórico, las obras que afecten a los edificios sujetos a protección urbanística contenidos en este Catálogo estarán sujetas a las siguientes precisiones:

- Obras de conservación o mantenimiento.

No podrán alterar los acabados del edificio, que lo caracterizan y particularizan.



Cuando se precise reparación o sustitución de materiales dañados deberán utilizarse preferentemente los mismos materiales existentes en origen o, cuando esté justificado por cuestiones técnicas, sustituirlos por otros compatibles con éstos, y de iguales características, cualidades, textura, color, forma y aspecto.

2. Obras de reforma.

Para toda obra de reforma de un edificio catalogado, deberá existir un estudio sobre el estado previo y patología del edificio que justifique plenamente el alcance de las obras y la compatibilidad de las técnicas y materiales a emplear con los valores del edificio, así como la no afectación a elementos o espacios especialmente protegidos dentro de éste en los que no se permitan obras de este alcance.

a) Obras de consolidación:

Las técnicas y materiales empleados serán los originales o compatibles con ellos, pudiendo emplearse sistemas constructivos y materiales contemporáneos o actuales en elementos ocultos, pero cuya función estructural sea similar a la original y que no alteren el funcionamiento de la estructura original existente.

b) Obras de restitución tipológica o restauración:

Serán siempre obligatorias en las fachadas de los edificios, así como en las otras zonas que se determinen en los planos y ficha correspondientes.

Los materiales a emplear serán los que presenta el edificio o que presentaba antes de intervenciones que los alterasen.

No obstante, la restitución de elementos desaparecidos deberá documentarse, evitando falsedades históricas, incluso pudiendo incorporar excepcionalmente materiales contemporáneos, que deberá aprobar la CPPHAN.

Cuando la restitución morfológica conlleve alguna intervención puntual sobre elementos estructurales, se cumplirán las condiciones de las obras de consolidación.

c) Obras de rehabilitación:

Toda obra de rehabilitación de carácter general conllevará las obras precisas de restauración o restitución morfológica de las características compositivas originales de todas las fachadas señaladas de restauración obligatoria del edificio, salvo las de los locales de planta baja si son de otro titular y no están afectados por las obras.

Se deberán conservar todos los elementos interiores protegidos, quedando en su caso condicionada la nueva compartimentación del edificio a que sea respetuosa con dichos elementos (artesonados, moldurajes, solados, etc.).

Los materiales deberán cumplir las mismas condiciones que se establecen para las obras de consolidación y restauración o restitución tipológica, salvo que las obras impliquen nuevas compartimentaciones y elementos añadidos, en cuyo caso se evitarán los falsos históricos y se podrán emplear materiales contemporáneos de calidad, acorde con la de los elementos preexistentes que deban mantenerse. Las fichas de catálogo podrán imponer limitaciones y condiciones a este respecto.

Información de Firmantes del Documento



d) Obras Exteriores:

Salvo para actuaciones exteriores de conservación y de restauración o restitución morfológica, solo se permitirán obras exteriores que alteren la configuración cuando así lo permita el régimen de obras en función del grado de catalogación del edificio y con las condiciones que pueda imponer su ficha de catálogo.

3. Obras de ampliación.

Con carácter general, las ampliaciones permitidas y que puedan autorizarse respetarán la integridad del edificio original y de sus elementos arquitectónicos.

Su materialización en cuanto a composición, sistemas constructivos y materiales deberá evitar falsos históricos, diferenciándose del original, para lo cual se podrá realizar con criterios contemporáneos, y con una calidad en los materiales y neutralidad en su composición que no menoscabe al original objeto de ampliación.

4. Obras de reconfiguración.

Los materiales a utilizar serán los mismos que los originales.

No se introducirán soluciones constructivas diferentes a las que presenten los edificios del entorno.

5. Obras de reconstrucción.

La ejecución de obras de reconstrucción no será facultativa, sino que vendrá impuesta por el órgano competente a fin de recuperar aquellos elementos que por una u otra razón hayan desaparecido.

La reconstrucción reproducirá fielmente los volúmenes, materiales, disposición y decoración del elemento a reconstruir, **evitando falsos históricos**.

Cuando en algún edificio con protección en los grados volumétrico o parcial no sea técnicamente posible la ejecución de las obras permitidas manteniendo un elemento catalogado, se podrá solicitar su desmontaje y posterior reconstrucción con los mismos materiales, forma y dimensiones que tenía en origen.

Este tipo de obra tendrá siempre un carácter excepcional, por lo que deberá solicitarse debidamente avalada por los informes periciales que los servicios técnicos municipales consideren oportunos y siempre quedará sujeta a que se cumplan las garantías que el Ayuntamiento considere conveniente pedir para asegurar el cumplimiento de las condiciones que sean impuestas.

No se concederá licencia para este tipo de obra cuando se considere imposible realizar la reconstrucción por la clase de materiales o técnicas constructivas con las que el elemento catalogado esté realizado, pudiendo en este caso quedar limitado el régimen de obras autorizable en el edificio al que no ponga en peligro la conservación del elemento protegido.

Artículo 4.3.10 Condiciones particulares (N-2)

1. El régimen de obras **aplicable a** un edificio o en cualquiera de sus elementos, queda limitado en función de su catalogación y tiene por objetivo la preservación y puesta en



valor de las características que singularizan o hacen digno de conservación el edificio o elemento en cuestión.

En cualquier caso, se tendrán en cuenta las precisiones que en el artículo anterior se señalan para cada tipo de obra.

2. Las intervenciones permitidas se referirán a la totalidad de la edificación en función de su nivel y grado de protección, pudiendo los planos de análisis de la edificación y/o la ficha de catálogo de cada edificio establecer límites de intervención o condiciones más restrictivas para aquellas de sus áreas o elementos que precisen protegerse de manera más específica. Dichas condiciones prevalecerán sobre las generales descritas en estas Normas.
3. Recuperación de características morfológicas: En todos los edificios catalogados serán admisibles aquellas obras tendentes a recuperar las características morfológicas perdidas por intervenciones anteriores. Asimismo, será obligatoria la recuperación de dichas características en las zonas afectadas por cualquier intervención autorizada en un edificio **que exceda la conservación.**
4. Eliminación de impactos negativos: la ejecución de obras de carácter general que excedan la consolidación y la conservación sobre edificios catalogados en niveles 1 y 2 quedará condicionada a la supresión de impactos negativos existentes en el edificio **que consten en su ficha de catálogo o que así sean considerados por la CPPHAN**, debiendo contemplarse las obras de reconfiguración que sean precisas.

Artículo 4.3.11 Régimen particularizado de obras para las áreas y elementos protegidos. Definición de límites de intervención.

1. Para mejor comprensión del régimen de obras permitido para los edificios catalogados, y atendiendo a las definiciones de los tipos de obras de los artículos 1.4.7. al 1.4.10 bis de estas Normas, se establecen los siguientes límites de intervención, que se aplicarán de forma general al edificio según su grado de catalogación, y de forma particularizada más restrictiva para los elementos o áreas acotados en los planos de análisis o fichas de catálogo, cuando así lo precisen:
 - a) Límite de intervención I:
 - Conservación
 - Reforma I: Consolidación

Restauración o restitución tipológica.
 - b) Límite de intervención II:
 - Reforma II: Acondicionamiento.
 - c) Límite de intervención III:
 - Reforma III a): Reestructuración Puntual.
 - Reforma III b): Reestructuración Parcial.
 - Reforma III c): Reestructuración General.

Información de Firmantes del Documento



2. La admisibilidad de un límite de intervención conlleva la de los precedentes, con las salvedades que puedan establecerse para cada grado.
3. Las intervenciones de ampliación, recuperación tipológica y reconstrucción serán independientes de los límites graduales de intervención definidos y se regularán en el régimen de obras establecido según cada nivel y grado de protección, pudiendo también figurar condiciones específicas al respecto en cada ficha de catálogo de forma individualizada.
4. En tanto no se realice la actualización y mejora de la documentación gráfica del catálogo de edificios, la leyenda que describe el régimen particularizado en los Planos de Análisis tendrá la siguiente equivalencia con estos límites:
 - a) Para los elementos comunes considerados de restauración obligatoria (fachadas, patios, escaleras y zaguanes) se establece el límite de intervención I, pudiéndose permitir actuaciones de acondicionamiento y reestructuración puntual que tengan por objeto el cumplimiento de normativa de seguridad en caso de incendios, seguridad y accesibilidad y, mejoras de condiciones de aislamiento de la envolvente que la CPPHAN considere compatibles con sus valores. Para el resto de las zonas del edificio así señaladas, se aplicará el régimen general según el grado de catalogación del edificio.
 - b) En las áreas y elementos protegidos se establece el límite de intervención de Reforma III b): Reestructuración Parcial.
 - c) En las áreas y elementos de protección auxiliar se establece el límite de intervención de Reforma III c), pudiendo llegar a demolerse, siempre que esta demolición no afecte a las zonas protegidas ni a su autonomía estructural.
5. En el caso de que en el Plano de Análisis exista indeterminación o discordancia documental en la definición del régimen de obras pormenorizado, la CPPHAN podrá, justificadamente, clarificar los términos para adecuar y completar dicho plano, sin alterar en ningún caso las condiciones generales del régimen de obras según el grado de catalogación.

Artículo 4.3.12 Régimen de obras admitidas en edificios con nivel 1 de protección.

Sin perjuicio de que existan elementos del edificio para los que el plano de análisis o la ficha de catálogo imponga condiciones más restrictivas, que deberán ser respetadas en todo caso, el límite general de intervención y sus condiciones para los edificios con nivel 1 de catalogación serán:

1. Edificios con nivel 1 grado singular:

Se establece con carácter general el límite de intervención III a): Reestructuración Puntual, con las siguientes limitaciones:

- a) Las obras de acondicionamiento solo podrán afectar a un máximo del veinticinco por ciento (25%) de la superficie construida del edificio.
- b) Las obras de reestructuración puntual se limitarán a la adecuación a la normativa de accesibilidad y seguridad en caso de incendios, mediante instalación de ascensores y

Información de Firmantes del Documento



otros elementos mecánicos, así como disposición de rampas, apertura de pasos y vías de evacuación.

2. Edificios con nivel 1 grado integral: Se establece con carácter general el límite de intervención III a): Reestructuración puntual.
3. En ambos grados, excepcionalmente y mediante plan especial, se podrán autorizar obras que excedan estos límites hasta el límite de intervención III b) de Reestructuración Parcial, en los supuestos descritos en el artículo 4.3.14 bis, pero sin afectar a los elementos especialmente protegidos a los que el plano de análisis o la ficha de catálogo del edificio asigne límite de intervención I, que deberán mantenerse.
4. En ambos grados del nivel 1 se podrán autorizar obras de ampliación, salvo que la ficha de catálogo del edificio no lo permita, mediante plan especial y con las siguientes condiciones y limitaciones:
 - a) El plan especial deberá acreditar la compatibilidad de las obras de ampliación con la conservación de las características que determinan la protección del edificio y la de los elementos con límite de intervención más restrictivo al general señalados en su plano de análisis o ficha de catálogo.
 - b) En edificios sobre parcelas no calificadas como dotacionales:
 - i) Para los edificios regulados por Norma Zonal 1 grado 5, la superficie edificada resultante de la actuación no sobrepasará la existente incrementada en un diez por ciento (10%).
 - ii) Para los edificios regulados por otros grados de la Norma Zonal 1, u otras normas zonales, la superficie edificada resultante de la actuación no sobrepasará la existente incrementada en un diez por ciento (10%), ni la edificabilidad asignada a la parcela por Normativa.
 - c) En edificios sobre parcelas calificadas como dotacionales, la superficie edificada resultante de la actuación podrá alcanzar el mayor de estos dos valores:
 - i) La superficie edificada existente, incrementada en un diez por ciento (10%), y hasta un veinte por ciento (20%) en caso de parcela dotacional pública.
 - ii) La edificabilidad asignada a la parcela por Normativa.

En el caso de parcelas calificadas como dotacionales fuera del APE 00.01, la superficie de parcela ocupada por jardines catalogados quedará excluida a los efectos del cómputo de la edificabilidad.

Los aumentos de superficie edificada admisibles deberán destinarse a uso dotacional.
 - d) La CPPHAN podrá limitar los porcentajes de ampliación fijados en los apartados b) y c), cuando considere, justificadamente, que no son compatibles con la preservación de los valores del edificio que determinaron su catalogación.

Información de Firmantes del Documento



- e) En ningún caso se permitirán ampliaciones de plantas inferiores a la baja bajo las zonas edificadas para edificios con protección en grado singular.
- f) La concesión de licencia para las ampliaciones de plantas inferiores a la baja en zonas edificadas para edificios con protección en grado integral requerirá que se presente garantía en cualquiera de las formas reguladas en la normativa municipal de aplicación, por el doble del valor de reposición del edificio completo en el que se actúe.
- g) No podrán superarse con sucesivas ampliaciones las condiciones máximas que para el incremento de edificabilidad respecto a la de existente aquí se establecen.

Artículo 4.3.13 Régimen de obras admitidas en edificios con nivel 2 de protección

Sin perjuicio de que existan elementos del edificio para los que el plano de análisis o la ficha de catálogo imponga condiciones más restrictivas, que deberán ser respetadas, el límite general de intervención y sus condiciones para los edificios con nivel 2 de catalogación serán:

1. Edificios con protección nivel 2 en grado estructural:

Se establece con carácter general el Límite de Intervención III b) Reestructuración Parcial.

Excepcionalmente, y mediante plan especial, se podrán autorizar obras que excedan este límite hasta el de intervención III c) de Reestructuración General, en los supuestos descritos en el artículo 4.3.14 bis, pero sin afectar a los elementos especialmente protegidos a los que el plano de análisis o la ficha de catálogo del edificio asigne límites de intervención I, que deberán mantenerse.

2. Edificios con protección nivel 2 en grado volumétrico:

Se establece con carácter general el límite de intervención III c) Reestructuración general, pudiendo llegar al vaciado interior.

3. Para ambos grados del nivel 2 se podrán autorizar obras de ampliación, salvo que no lo permita la ficha de catálogo, mediante tramitación y aprobación previa de plan especial y con las siguientes condiciones y limitaciones:

- a) El plan especial deberá acreditar la compatibilidad de las obras de ampliación con la conservación de las características que determinan la protección del edificio y la de los elementos con límites de intervención más restrictivos señalados en su plano de análisis o ficha de catálogo.
- b) En edificios sobre parcelas no calificadas como dotacionales:
 - i) Para los edificios regulados por Norma Zonal 1 grado 5, la superficie edificada resultante de la actuación no superará la existente incrementada en un diez por ciento (10%).
 - ii) Para los edificios regulados por otros grados de la Norma Zonal 1, u otras normas zonales, la superficie edificada resultante de la actuación no superará la existente incrementada en un diez por ciento (10%), ni la edificabilidad asignada a la parcela por Normativa.

Información de Firmantes del Documento



- c) En edificios sobre parcelas calificadas como dotacionales la superficie edificada resultante de la actuación podrá alcanzar el mayor de estos dos valores:
- La superficie edificada existente, incrementada en un diez por ciento (10%) y hasta un veinte por ciento (20%) en caso de parcela dotacional pública.
 - La edificabilidad asignada a la parcela por Normativa.

En el caso de parcelas calificadas como dotacionales fuera del APE 00.01 la superficie de parcela ocupada por jardines catalogados quedará excluida a los efectos del cómputo de la edificabilidad.

Los aumentos de superficie edificada admisibles deberán destinarse a uso dotacional.

- d) La CPPHAN podrá limitar los porcentajes fijados en los apartados b) y c) cuando considere, justificadamente, que no son compatibles con la preservación de los valores del edificio que determinaron su catalogación.
- e) La concesión de licencia para las ampliaciones de plantas inferiores a la baja bajo zonas edificadas para edificios con protección en nivel 2, en ambos grados, que puedan autorizarse mediante el correspondiente plan especial, requerirá que se presente garantía en cualquiera de las formas reguladas en la normativa municipal de aplicación, por el doble del valor de reposición del edificio completo en el que se actúe.
- f) No será necesario plan especial para las ampliaciones en los edificios incluidos en las Colonias Históricas catalogados en nivel 2 que sean necesarias para su adaptación al modelo tipológico impuesto por las condiciones de modificación controlada que establezca la documentación del correspondiente APE.
- g) No podrán superarse con sucesivas ampliaciones las condiciones máximas que para el incremento de edificabilidad respecto a la existente que aquí se establecen.
4. Para ambos grados de nivel 2 la CPPHAN podrá permitir la remodelación conjunta de la planta baja de fachadas protegidas que contemplen alteración de huecos, respetando los criterios de composición del conjunto del edificio, salvo que su ficha de condiciones específicas no lo permita expresamente.

Artículo 4.3.14 Régimen de obras admitidas en edificios con nivel 3 de protección

Sin perjuicio de que existan elementos del edificio para los que el plano de análisis o la ficha de catálogo imponga condiciones más restrictivas, que deberán ser respetadas, los límites generales de intervención y sus condiciones para los edificios con nivel 3 de protección serán:

- Edificios con protección nivel 3 en grado parcial:**
Se establece con carácter general el límite de intervención III c): Reestructuración general, incluso vaciado interior.
- Edificios con protección nivel 3 en grado ambiental:**

Información de Firmantes del Documento



Se establece con carácter general el límite de intervención III c): Reestructuración general, incluso vaciado interior, pudiendo además plantearse la sustitución de la fachada, y por tanto la del edificio, que será admitida cuando se demuestre que la nueva solución conserva las características arquitectónicas del entorno y mejora las condiciones tanto hacia el exterior como hacia el interior de la existente, y así lo determine la CPPHAN.

Si se determinara la sustitución total, la nueva edificación resultante mantendrá la catalogación ambiental del edificio precedente, sin necesidad de tramitación de expediente de catalogación.

3. Para ambos grados se autorizan las obras de ampliación con carácter general, salvo que lo prohíba expresamente la ficha de catálogo del edificio, y con las siguientes condiciones:
 - a) En edificios sobre parcelas no calificadas como dotacionales y mediante licencia directa:
 - i) Para los edificios regulados por Norma Zonal 1 grado 5, la superficie edificada resultante de la actuación no sobrepasará la existente incrementada en un diez por ciento (10%).
 - ii) Para los edificios regulados por otros grados de la Norma Zonal 1, u otras normas zonales, la superficie edificada resultante de la actuación no superará la edificabilidad asignada a la parcela por Normativa.
 - b) En el caso de parcelas calificadas como dotacionales, dicha ampliación tendrá los límites y condiciones que se establecen para estas actuaciones en el Título 7 de estas Normas.
 - c) La concesión de licencia o la eficacia de declaración responsable para las ampliaciones de plantas inferiores a la baja bajo zonas edificadas para edificios con protección en nivel 3 requerirá que se presente garantía en cualquiera de las formas reguladas en la normativa municipal de aplicación, por el doble del valor de los elementos de restauración obligatoria determinados en el plano de Análisis de la Edificación o con límite de intervención I en la ficha de catálogo, y que deban mantenerse.
 - d) No podrán superarse con sucesivas ampliaciones las condiciones máximas que para el incremento de edificabilidad respecto a la existente que aquí se establecen.
4. Para ambos grados de nivel 3 la CPPHAN podrá permitir la remodelación conjunta de la planta baja de fachadas protegidas que contemplen alteración de huecos, respetando los criterios de composición del conjunto del edificio, salvo que su ficha de condiciones específicas no lo permita expresamente.

Artículo 4.3.14 bis Ampliación del Régimen de obras en edificios con niveles 1 y 2 de protección

Excepcionalmente, y mediante un plan especial, se podrán autorizar obras de reforma que excedan los límites de intervención permitidos de forma general según el grado de catalogación de edificio, salvo los límites establecidos para las posibles ampliaciones, si están justificadas en la necesidad de actuaciones de interés singular para la revitalización de algún

Información de Firmantes del Documento



ámbito o por la necesidad de subsanar daños derivados de patologías ocultas detectadas tras un análisis debidamente documentado.

Se podrán autorizar en los siguientes supuestos:

1. Actuaciones de interés singular:

Son aquellas que se justifiquen necesarias para la revitalización o regeneración de determinadas áreas del centro histórico en los siguientes casos:

a) Actuaciones por manzana:

Intervenciones que afecten a una manzana completa y que mejoren las condiciones de habitabilidad, seguridad y accesibilidad del conjunto mediante la ampliación o apertura de nuevos patios, nuevos núcleos de comunicación o ascensores, regularización de cubiertas y/o de su volumetría general.

b) Actuaciones de eliminación de infravivienda:

Intervenciones de eliminación de infravivienda, reguladas por el capítulo 4.12.

c) Actuaciones de implantación de usos en intervenciones singulares, que se justifiquen por su relevancia en la regeneración y revitalización del ámbito urbano en el que se ubican.

2. Subsanación de deficiencias ocultas:

Intervenciones en edificios en los que el estado de deterioro, por patologías ocultas detectadas tras un estudio exhaustivo previo, precise de obras que exceden el límite de intervención permitido según el nivel de catalogación asignado o sus condiciones específicas. Cuando los daños detectados y las condiciones de reparación de algún elemento especialmente protegido no sean viables técnicamente de otro modo, se podrá autorizar la demolición parcial y se podrá imponer su reconstrucción.

3. La ampliación del régimen de obras autorizable por estos dos supuestos tendrá las siguientes limitaciones, y no podrá afectar a los elementos especialmente protegidos en los que se fije el régimen de obras con límite de intervención I, que deberán mantenerse, salvo que éstos presenten deficiencias ocultas documentadas que no lo permitan:

- Para el nivel 1 de protección: Podrá autorizarse el régimen de obras como máximo hasta límite de intervención III b): Reestructuración Parcial.
- Para el nivel 2 de protección: Podrá autorizarse el régimen de obras hasta como máximo el límite de intervención III c): Reestructuración General.

4. Si la ampliación del régimen de obras que se pretende excede estos límites, deberá tramitarse modificación de la catalogación del edificio, con los criterios establecidos en el artículo 4.10.2 de estas Normas.

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

CENTRO HISTÓRICO

Información de Firmantes del Documento



Artículo 4.3.20 Normativa (N-2)

1. Dentro del ámbito del APECH es de aplicación:
 - a) La normativa de carácter general.
 - b) Las condiciones particulares del suelo urbano, de acuerdo con la zona que queda señalada en el Plano de Ordenación.
2. Además de lo dispuesto en el punto anterior, serán de obligado cumplimiento los siguientes preceptos:
 - a) Los patios que puedan abrirse con motivo de las obras de reestructuración, así como los que sean necesarios para la nueva edificación cuando no se fija fondo máximo, se deberán disponer preferentemente en las zonas señaladas para creación del espacio libre interior de manzana en los Planos de Análisis de la Edificación, **con las salvedades que se establezcan al respecto en la norma zonal.**
 - b) Cuando por cualquier circunstancia de carácter extraordinario se demoliera un edificio catalogado sustituyendo su fachada, y este se encontrará fuera o **retranqueado** de la alineación natural, el nuevo edificio **resultante de la actuación deberá** ceñirse a dicha alineación, cediéndose, **en su caso**, al Ayuntamiento la zona que quede libre de edificación en contacto con la vía pública.

A estos efectos, se considera que la alineación natural es la que evita saltos y redientes en la alineación de la vía pública, bien por seguir la línea que une los vértices de los edificios colindantes adyacentes con el que nos ocupa, bien por continuar un trazado homogéneo con el resto de las fincas de un mismo tramo.

Para el caso de actuaciones de ampliación en los edificios en estas circunstancias, la CPPHAN valorará la conveniencia de exigir la adaptación a la alineación natural en base a criterios compositivos o de protección del espacio público. En ningún caso la apropiación a que pueda dar lugar el cumplimiento de esta condición significará incremento en la edificabilidad de la parcela, siendo esta la definida en el Plano de Condiciones de la Edificación.
 - c) La aplicación de las condiciones contenidas en el apartado anterior no puede suponer merma para la edificabilidad reconocida por la normativa. En el caso de que el proyecto no pudiera acomodarse a ellas sin que se produjera dicha merma, esta deberá expropiarse o detraerse del aprovechamiento que por Ley le corresponde al Ayuntamiento.
3. Los usos dotacionales incluidos en este ámbito se consideran con la edificabilidad agotada, por lo que quedan regulados de acuerdo con la Norma Zonal 1 grado 5°. **En estos casos se podrán autorizar las ampliaciones que se establecen para estos usos en el Título 7, con las particularidades que se recogen para los edificios catalogados según su nivel de protección en los artículos 4.3.12, 4.3.13 y 4.3.14, pudiendo alcanzar, en todo caso, en edificios catalogados en nivel 3 o sin catalogar el veinte por ciento (20%) de la superficie edificada mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.**

En su caso se deberán tener en cuenta las limitaciones que deriven de la protección del jardín.

Información de Firmantes del Documento



Las ampliaciones futuras no podrán superar las condiciones de incremento de edificación respecto a su estado actual que aquí se establecen.

En los inmuebles que se ubiquen en “Entorno de Monumento”, la Comisión Local de Patrimonio Histórico analizará en cada caso concreto, si la volumetría propuesta para la ampliación pudiera afectar negativamente desde el punto de vista estético, al monumento en cuestión, emitiendo en función de ello el correspondiente dictamen.

4. La edificabilidad de las parcelas vacantes calificadas con uso dotacional se determinará en función de las necesidades de la dotación y teniendo en cuenta la de las parcelas situadas en la manzana donde se ubique.

Cuando la edificación propuesta se ajuste estrictamente a las condiciones establecidas por la norma zonal predominante de la manzana, bastará con la solicitud de licencia de obras; en caso contrario, dichas condiciones se determinarán mediante plan especial.

5. Los cambios de usos para las salas de cine se regularán con las siguientes condiciones:
- Las salas no incluidas en el Catálogo de Edificios o Establecimientos Comerciales se regularán por las condiciones generales de las presentes Normas, pudiendo destinarse a cualquiera de los usos complementarios o alternativas previstas conforme el nivel asignado en el plano de Usos y Actividades.
 - Las salas incluidas en el Catálogo de Edificios o Establecimientos Comerciales podrán solicitar el cambio a cualquiera de los previstos en el apartado anterior, mediante la tramitación de un Plan Especial que deberá acreditar el respeto con la decoración y demás elementos catalogados, los materiales y técnicas constructivas, así como el mantenimiento de la volumetría y continuidad de los espacios interiores significativos. El Plan Especial podrá plantear usos conjuntos o alternativos, debiendo la CPPHAN dictaminar sobre la adecuación y compatibilidad de las propuestas con el respeto y mantenimiento de los valores protegidos, autorizándose únicamente aquellas que se juzguen idóneas con las características del bien catalogado y los elementos que motivaron su inclusión en los catálogos de protección.

En el caso de locales con elementos e instalaciones que permitan la actividad de teatro, las obras no supondrán su desaparición, posibilitándose de esta manera la posible recuperación de esta actividad.

- Además de lo enunciado en los apartados anteriores, se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:
 - La modificación del uso supondrá la anulación de las condiciones de la ficha específica que no se ajusten a las generales de planeamiento.
 - No se autorizarán los cambios de usos en los casos en que se hayan realizado obras para materializar las compensaciones de la ficha urbanística, salvo que se contemple la desaparición de las mismas o, en su caso, la monetarización de las compensaciones obtenidas.
 - Para locales o edificios catalogados, siempre que se quisiera implantar una actividad no contemplada en el Plan Especial aprobado, será necesario

Información de Firmantes del Documento



solicitarla mediante la tramitación de una modificación de dicho Plan, salvo que se pretenda recuperar el uso original.

- d) Para las salas de cine o teatro en las que no se contemplen compensaciones para el fomento de la actividad, se podrá solicitar la redacción de una ficha específica donde se contemplen las mismas particularidades que las previstas con carácter general.
6. Cuando se realicen obras de rehabilitación en un edificio, será prioritario la eliminación de las viviendas interiores, mediante el cumplimiento de alguna de las siguientes condiciones para que adquieran el carácter de vivienda exterior, en lo que respecta a condiciones higiénicas:
- a) Para actuaciones en parcelas donde exista señalada área de ubicación preferente de patios (patio azul) en el plano de análisis:
- i) Sin intensificación de uso, la vivienda se considerará exterior si está abierto, como mínimo, el área preferente de patio señalado en su parcela.
 - ii) Con intensificación de uso, las viviendas resultantes serán exteriores cuando esté abierto dicho patio y además el de las fincas a las que den frente paramentos en los que se abran huecos o, en su defecto, que la distancia de la fachada del edificio respecto al paramento enfrentado sea superior a 1/3 de la altura del muro más alto de ellos, con un mínimo de tres (3) metros.
- b) Para actuaciones en parcelas donde no existe señalada área de ubicación preferente de patios (patio azul) en el Plano de Análisis, se cumplirá alguna de las siguientes condiciones:
- i) Las fijadas en el artículo 7.3.3.
 - ii) Cuando el edificio dé fachada a patio de manzana, ésta deberá estar a una distancia al menos de dos (2) metros respecto al lindero posterior de su parcela, con independencia de su situación respecto al máximo fondo edificable. Cumplido esto, además, la distancia a la edificación existente frente a la que se abran huecos debe ser al menos 1/3 de la altura de coronación de ésta.
7. Cuando las obras sean de reestructuración general o nueva edificación, en cualquier situación, se cumplirán las mismas condiciones higiénicas definidas en el apartado 6.b) anterior.
8. Si no se cumpliesen las condiciones de los apartados 6 y 7, no se permitirá la intensificación del uso de vivienda.
9. En el caso de viviendas interiores ya existentes, las condiciones higiénicas descritas en los apartados anteriores no serán exigibles cuando, a juicio de la CPPHAN, esté justificada su imposibilidad de cumplimiento, siempre que las actuaciones no supongan intensificación o cambio de uso, así como tampoco en aquellas que se limiten a obras de acondicionamiento y/o de reestructuración puntual para implantación de ascensores.

Información de Firmantes del Documento



10. En ningún caso las actuaciones de rehabilitación supondrán menoscabo de las condiciones higiénicas originales.

CAPÍTULO 4.4. CATÁLOGO DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES

Sección Segunda. Normas de protección

Artículo 4.4.7 Obras admitidas en el nivel 2 de protección (N-1)

Se permiten las mismas obras que en el nivel 1, incluso con materiales y técnicas constructivas diferentes a las originales, siempre que sean respetuosas con los valores que han motivado la catalogación del elemento. En cualquier caso, las propuestas de este tipo serán objeto de un minucioso estudio por parte de la CPPHAN, que podrá rechazarlas si considera que desmerecen o no satisfacen los objetivos del mantenimiento y puesta en valor del patrimonio protegido.

Artículo 4.4.8 Obras permitidas en el nivel 3 de protección (N-2)

Se permiten todo tipo de obras en estos establecimientos, incluso la sustitución de los elementos protegidos por otros que deberán ser acordes con los valores que propiciaron su catalogación. La CPPHAN podrá denegar la sustitución, si considera que la propuesta atenta contra los valores ambientales y de la memoria histórica del local, del edificio y del entorno urbano.

CAPÍTULO 4.5. CATÁLOGO DE ELEMENTOS SINGULARES

Sección Primera. Consideraciones generales

Artículo 4.5.1 Contenido del Catálogo (N-2)

El Catálogo de Elementos Singulares es el instrumento de protección individualizada de aquellos considerados como elementos conmemorativos o de ornato público, así como de las construcciones de valor que no tengan el carácter de edificio. El Catálogo se compone de:

1. Listado de elementos singulares catalogados, con expresión de su emplazamiento y nivel o grado de protección, contenidos en el Catálogo de Elementos Protegidos.
2. Planos de Catálogo, donde se refleja la situación de cada elemento con su correspondiente identificación, incluidos en el documento de Catálogo de Elementos Singulares.

Como documentación complementaria quedan grafiados en los Planos de Catalogaciones Especiales aquellos elementos considerados Bien de Interés Cultural o Patrimonial y sus entornos.

Artículo 4.5.2 Niveles de catalogación (N-1)

En función de las características de cada elemento, se establecen los siguientes niveles de protección.

1. Nivel 1 de protección histórico-artística: Se integran en este nivel los elementos de carácter único, por la esencia de la obra, el personaje representado, el motivo o la



significación para la historia de Madrid, por su antigüedad, por su ubicación original o por haberse configurado como un conjunto integrado en el entorno.

2. Nivel 2 de protección histórica: Se integran en este nivel aquellos **elementos** cuya complejidad o nivel artístico sean sólo destacables sin llegar a presentar un carácter único, o aquellas cuya significación en la historia de Madrid sea importante o mantenga su esencia en relación con el entorno, aunque su emplazamiento se haya modificado.
3. Nivel 3 de protección referencial: Se integran en este nivel aquellos **elementos** cuya importancia histórica no sea relevante, cuya valoración estética sea mínima o sea de autor anónimo sin fuertes connotaciones para la ciudad, pero que en cualquier caso se considere conveniente defender dada la valoración positiva de su papel en el entorno y conjunto urbano en que se integran.

Artículo 4.5.3 Fichas de Catálogo (N-2)

Cada **elemento** dispone de una Ficha de Catálogo individualizada, donde se reflejan todas aquellas circunstancias relevantes, así como todos los datos que se consideran de interés.

Sección Segunda. Normas de protección

Artículo 4.5.4 Obras permitidas (N-1)

1. Las actuaciones permitidas sobre todos los **elementos** catalogados serán las de conservación, mantenimiento y consolidación. Si es preciso, se acometerán las obras de restauración que el **elemento** demande.
2. Las obras de restauración requerirán la elaboración previa de un proyecto redactado por técnicos competentes y en el caso de tratarse de una obra con protección histórico-artística aquél deberá ser aprobado por la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando.
3. No se permitirán actuaciones de reestructuración ni demolición. Cuando exista documentación original, boceto o reproducciones que permitan conocer la disposición primitiva de partes perdidas, se permitirá la reposición de estos elementos.
4. **En general** no se permitirá la modificación de su emplazamiento cuando:
 - a) Sea el original del **elemento**.
 - b) Aun sin ser el original, forme ya parte de la historia de la ciudad debido a su integración en la misma.
5. Las excepciones al punto anterior deberán solicitarse acompañadas de un estudio razonado y habrán de estar justificadas siempre por:
 - a) Demostrarse que la localización actual es incorrecta.
 - b) Probarse que la reinstalación en un emplazamiento anterior permitirá mejorar su visualización.

Información de Firmantes del Documento



6. Se podrá asimismo permitir la sustitución o reposición de **partes** originales, así como el pedestal, cuando se considere oportuno, para lograr la unidad artística del conjunto monumental.

Artículo 4.5.5 Casos singulares

1. Dado que por su gran tamaño resultan de difícil representación gráfica los elementos más abajo reseñados, se deja aquí constancia de la catalogación con el nivel 1 de protección histórico-artística de:
 - a) Las puertas y cerca del Soto de Viñuelas.
 - b) Las puertas y cerca del Monte de El Pardo.
 - c) Los restos del Canal Histórico del Manzanares.
 - d) Las primeras "traídas" del agua del Canal de Isabel II.
2. Los Planes Especiales Temáticos PET 23, sobre las primeras traídas del Canal y PET 22, sobre el Canal del Manzanares, definirán más pormenorizadamente la catalogación que les corresponde a los distintos elementos. También podrá redactarse un Plan Especial sobre la cerca y puerta que regule las posibles intervenciones.
3. La representación gráfica de estos elementos se refleja del siguiente modo:
 - a) Las puertas y cerca del Soto de Viñuelas quedan parcialmente recogidas en el Catálogo de Elementos Singulares, entendiéndose que la protección abarca la totalidad de su desarrollo.
 - b) Las puertas y cerca del Monte de El Pardo, los restos del Canal Histórico y las construcciones de las primeras traídas del Canal de Isabel II **se representan en el Catálogo de Elementos Protegidos, Espacios Naturales y Conjuntos de Interés.**

CAPÍTULO 4.6. CATÁLOGO DE PARQUES Y JARDINES DE INTERÉS

Sección Primera. Generalidades

Artículo 4.6.3 Alcance de la catalogación (N-1)

Los parques y jardines catalogados deben ser mantenidos y protegidos de su destrucción por sus propietarios y repoblados con especies vegetales **ecológica y paisajísticamente equivalentes** a las existentes cuando el paso de los años los deteriore.

Las vallas, cercas y puertas se consideran partes integrantes del jardín, y por tanto protegidas como elementos del mismo. Su nivel de protección será el equivalente al de histórico-artístico definido en el anterior Capítulo, si bien el régimen de obras podrá ser modificado mediante la tramitación de un Plan Especial, en función de su calidad y necesidades funcionales. Los restantes elementos, tales como paseos y escaleras, pavimentadas o no, estatuas, fuentes e invernaderos, construcciones auxiliares y elementos complementarios quedan también protegidos en las mismas condiciones que las contempladas para vallas y puertas en el párrafo anterior, salvo que se haya desarrollado el Catálogo de Elementos Particulares del parque o jardín, en cuyo caso tendrá preferencia su contenido sobre lo dispuesto en este artículo.



La catalogación de un jardín con algún nivel de protección, determina la aplicación preferente de lo dispuesto en este Capítulo sobre la norma zonal correspondiente en materia de parcelación, uso y obras de los espacios libres de parcela.

Sección Segunda. Los parques históricos

Artículo 4.6.5 Normativa de aplicación (N-1)

1. Será de aplicación en estos parques, además de las normas de carácter general y las reguladas dentro del uso dotacional de zonas verdes y **en las disposiciones municipales aplicables**, las que se fijen en el Plan Especial de Protección, Usos y Gestión que debe redactarse sobre cada uno de ellos.
2. Sobre la Casa de Campo se ha elaborado ya un estudio a nivel de Plan Especial, que se incorpora al Plan General, donde consta la normativa específica que le es de aplicación.
3. En tanto no se redacten los correspondientes Planes Especiales, en los parques históricos únicamente se permitirán actuaciones de conservación en los jardines. Estas actuaciones tendrán un carácter rigurosamente restrictivo, entendiéndose como intervención no admitida cuanto exceda de las actuaciones que se manifiestan a continuación.

Aparte de las prácticas culturales cotidianas se consideran actuaciones de conservación:

- a) En lo referente a la vegetación, la sustitución puntual de elementos que por enfermedad, vejez o ausencia de mantenimiento hayan perdido sus características ornamentales, siempre que no se varíe la especie del elemento a sustituir **o sea ecológica y paisajísticamente equivalente** ni por ello se altere el trazado.
 - b) En cuanto a elementos complementarios, estrictamente la reparación de cerramientos, fábricas interiores, caminos y paseos, mobiliario y elementos ornamentales, conforme a sus propios diseños, características y materiales, quedando expresamente excluidas las esculturas y bienes culturales de especial relevancia histórico-artística, que estén recogidos en el **Catálogo de Elementos Singulares**.
4. En tanto no se haya redactado el Plan Especial de Protección, Uso y Gestión, solamente se permitirán los siguientes usos relacionados con el ocio pasivo.
 - a) Usos culturales: Los usos culturales, no lucrativos, se permitirán en función de las características del espacio y previo informe favorable del departamento municipal correspondiente.
 - b) Usos deportivos: En ningún caso se permitirán usos deportivos reglados (campos de fútbol, tenis, baloncesto, etc.).
 - c) Áreas de juego de niños: El establecimiento de áreas para juego de niños se realizará de forma que no afecte al trazado, elementos ornamentales o especies vegetales del jardín y siempre fuera de los lugares con especiales connotaciones históricas, de forma que el carácter del jardín no se desvirtúe.

Información de Firmantes del Documento



- d) Instalaciones provisionales: Se permiten instalaciones provisionales, con las condiciones enunciadas en el siguiente artículo.
- e) Carteles y publicidad: El diseño y los materiales de los carteles deberán ajustarse a las características del jardín. No se permitirán carteles o rótulos pegados, colgados o clavados en árboles o elementos arquitectónicos o escultóricos.

La publicidad comercial estará absolutamente prohibida, excepto en el caso de que la firma patrocine actuaciones de rehabilitación en el jardín.

- f) Cables y antenas: Se prohíbe la colocación de cables, antenas o conducciones aparentes. Igualmente se prohíbe pasar cables o conducciones entre las ramas de los árboles.
- g) Alumbrado: Los elementos de alumbrado (báculos y luminarias) deberán estar en consonancia con la época y características del jardín.
- h) Toponimia: Deberá promoverse la toponimia histórica en los jardines, en sus caminos y paseos, subdivisiones y elementos complementarios con el oportuno reflejo en la rotulación.
- i) Mantenimiento y conservación: Se estará a lo dispuesto en el anterior punto 3.

5. Podrán autorizarse instalaciones provisionales para actividades culturales de interés público, en función de la superficie y características del espacio, siempre que no se altere el trazado ni se dañen elementos arquitectónicos, escultóricos o vegetales. Para ello:

- a) Será preceptivo presentar el proyecto de la instalación, que informará el departamento municipal correspondiente.
- b) Los instaladores se comprometerán por escrito a la realización de las labores de mantenimiento, riego y limpieza en el espacio de la instalación, durante todo el tiempo que esta permanezca. Los deterioros que se produzcan se penalizarán de acuerdo con la ordenanza correspondiente.

Artículo 4.6.6 Intervenciones permitidas (N-1)

Restauración: Todo proyecto de restauración en un parque histórico contará con una Memoria de carácter histórico debidamente documentada, en la que habrá de tenerse en cuenta el contenido de la Ficha del Catálogo.

El proyecto de restauración no debe referirse a ninguna época concreta del jardín, sino que se ajustará a su imagen final consolidada, y habrán de respetarse las características de trazado, diseño, vegetación, fábricas interiores, materiales de caminos y paseos, elementos escultóricos, decorativos y mobiliario.

Los elementos desaparecidos se podrán reconstruir indicando el carácter de reproducción de los mismos.

Cuando en la restauración se precise sustitución de elementos de las formaciones tipológicas se deberán utilizar especies similares en cuanto a su formación, porte, color y desarrollo, y solo cuando esté justificado por cuestiones técnicas, sustituirlos por otros compatibles con éstos y de similares características.

Información de Firmantes del Documento



Reconstrucción: Toda reconstrucción que se realice deberá basarse en documentación histórica.

Para toda obra de reconstrucción de un parque o jardín catalogado, deberá existir un estudio sobre el estado previo del parque o jardín y de los elementos que alberga, que justifique plenamente el alcance de las obras y la compatibilidad de las técnicas, materiales, y especies a emplear con los valores del parque, así como la no afectación a elementos o espacios especialmente protegidos dentro de éste en los que no se permitan obras de este alcance.

Ampliaciones: Se permitirán ampliaciones, siempre que se garantice una solución de continuidad física, visual y de diseño entre lo existente y lo añadido, a la vez que se eliminan las barreras arquitectónicas y urbanísticas existentes.

Con carácter general, las ampliaciones permitidas y que puedan autorizarse respetarán la integridad del parque o jardín original.

Sección Tercera. Los jardines de interés

Artículo 4.6.7 Usos e intervenciones permitidas en los jardines de interés calificados como zona verde en el Plano de Ordenación (N-1)

1. En los catalogados como nivel 1 se permiten los mismos usos e intervenciones que los admitidos para parques históricos, así como las normas de carácter general y los regulados dentro del uso dotacional de zonas verdes.
2. En los incluidos en nivel 2:
 - a) Además de lo admitido para el nivel anterior, se permiten construcciones ligadas al mantenimiento del jardín, a usos culturales no lucrativos o a pequeños quioscos, con la condición de no dañar la vegetación ni alterar el trazado del jardín.
 - b) Se permiten obras bajo rasante en las zonas carentes de elementos vegetales. En el caso de que existan ejemplares arbóreos o arbustivos (incluidos en la ficha correspondiente) deberán ser respetados y tratados según lo dispuesto en el siguiente Capítulo para los árboles singulares. No se autorizarán obras que supongan modificación del trazado o alteren el nivel freático.
 - c) No se permite la construcción de áreas de deporte reglado, ni la instalación de mobiliario urbano que no se adapte a las características ambientales o tipológicas existentes.
3. En los clasificados como nivel 3:
 - a) Serán válidas las especificaciones del punto anterior, con la salvedad de que se permite introducir modificaciones en el trazado debidamente justificadas, con la condición de conservar las especies vegetales de carácter singular, en las mismas condiciones que las fijadas en el Capítulo siguiente para los árboles que tengan esta clasificación.
4. En los catalogados como nivel 4:

Información de Firmantes del Documento



- a) Se permiten las mismas obras que en el punto anterior, permitiéndose la realización de obras bajo rasante, **que pueden incluso ocupar excepcionalmente toda la parcela.**

5. Condiciones generales para las obras:

En todos los niveles, los elementos vegetales no singulares que pudieran quedar afectados por cualquier intervención en el espacio deberán trasplantarse. El sistema de trasplante y la viabilidad del mismo deberán ser valorados por **el órgano competente en materia de Parques y Jardines**, que supervisará la operación.

Todos los elementos del Catálogo deberán conservar su carácter de espacio ajardinado y su tratamiento posterior habrá de ser coherente con el entorno urbano al que hacen referencia.

Cuando se efectúen obras bajo rasante, deberá quedar garantizada la reposición de una capa de tierra vegetal suficiente para permitir la reposición del jardín, con un mínimo de 80 centímetros de espesor, sin que se permita modificar las rasantes iniciales.

En ningún caso las obras bajo rasante podrán afectar a elementos arbustivos o masas arbóreas existentes.

Además, las obras bajo rasante estarán condicionadas a:

- a) Realizarse exclusivamente bajo zonas ya transformadas o destruidas por su asfaltado o tratamiento análogo y destinadas a aparcamientos, campos de deporte, etc.
- b) Aun respetando las anteriores condiciones, no podrán superar los siguientes porcentajes sobre la superficie total del jardín, de acuerdo al nivel de catalogación:

i) Nivel 1	10%
ii) Nivel 2	20%
iii) Nivel 3	35%
iv) Nivel 4	50%

Excepcionalmente, en los catalogados en nivel 4 se podrá llegar a la ocupación total, previo informe favorable de la **CPPHAN**, imponiéndose entonces otras medidas alternativas para permitir el adecuado desarrollo de las especies vegetales.

- c) El objetivo final de las obras será la recuperación de la superficie terriza que permita la regeneración del jardín con nuevas plantaciones.
- d) **Las ocupaciones temporales necesarias para la ejecución de las obras se ubicarán preferentemente en las zonas transformadas definidas en el apartado a).**

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

1. Se permiten los mismos usos e intervenciones que para los calificados de zona verde, con la flexibilidad propia que se deriva de su carácter privado, **si bien será necesaria la tramitación de plan especial para ejecutar obras bajo rasante en jardines de nivel 1 y para las actuaciones de nueva edificación que puedan concederse sobre rasante para los**



catalogados en cualquier nivel, que incluirá, cuando proceda, la delimitación justificada del ámbito del jardín protegido dentro de la parcela, y con las siguientes condiciones:

1.1 Obras bajo rasante en jardines catalogados en nivel 1:

Para jardines de nivel 1 solo se permiten obras subterráneas que no excedan el diez por ciento (10%) de la superficie del jardín y siempre que se actúe en zonas que hayan sido alteradas mediante su pavimentación para uso como aparcamiento, campo de deportes y casos análogos.

1.2 Obras sobre rasante en jardines con cualquier nivel de catalogación.

a) Dentro del ámbito del APE 00.01:

La superficie de los jardines catalogados con niveles 2, 3 y 4 ubicados dentro del APE 00.01 podrá ocuparse parcialmente con obras de nueva edificación, siempre que sea imprescindible para materializar la edificabilidad concedida por el planeamiento y con las siguientes limitaciones:

- i) Para las obras de nueva planta en jardines catalogados con niveles 2, 3 y 4, solo se podrá ocupar una superficie máxima del quince por ciento (15%), veinticinco por ciento (25%) y treinta y cinco por ciento (35%) por ciento del jardín delimitado, respectivamente.
- ii) Si se trata de obras de ampliación solo se podrá incrementar la ocupación de la parcela en un diez por ciento (10%) sobre la ocupación del edificio existente. En el caso de que se sobrepasen los valores contemplados en el punto i) anterior con la edificación existente, dicha ampliación además no podrá ocupar más del cinco por ciento (5%) de la superficie del jardín delimitado.

b) Fuera del ámbito del APE 00.01:

La superficie de los jardines catalogados con en cualquier nivel ubicados fuera del APE 00.01 podrá ocuparse parcialmente con obras de nueva edificación, siempre que sea imprescindible para materializar la edificabilidad concedida por el planeamiento y con las siguientes limitaciones:

- i) Para las obras de ampliación en jardines catalogados con nivel 1 solo se podrá incrementar la ocupación del edificio existente en un diez por ciento (10%) de la parcela, siempre que no se ocupe más del cinco (5%) de la superficie del jardín.
- ii) Para las obras de nueva planta en jardines catalogados con niveles 2, 3 y 4, solo se podrá ocupar una superficie máxima del treinta y cinco por ciento (35%) del jardín, delimitado en su caso.
- iii) Si se trata de obras de ampliación en jardines catalogados con niveles 2, 3 y 4, dicho límite se podrá ampliar hasta el cuarenta por ciento (40 %) si la edificación existente ya ocupa más de ese del treinta y cinco por ciento (35%).

2. La **CPPHAN** estudiará las soluciones propuestas y dictaminará conforme al criterio de la mejor protección del jardín, el mantenimiento o recuperación de los trazados originales

Información de Firmantes del Documento



y la preservación del mobiliario y arbolado protegido. En función de ello podrá limitar las condiciones antes enunciadas, obligar a la materialización de la edificabilidad mediante transformación de los edificios no protegidos (en caso de haberlos) e, incluso, denegar su aprobación si se considera que causa un grave perjuicio a los valores que justificaron la inclusión del jardín como elemento catalogado. Excepcionalmente podrá autorizar mayores ocupaciones de parcela, siempre que no suponga merma de los valores y signifiquen un beneficio objetivo para el paisaje urbano y, en general, para el bien público.

3. Cuando por la aplicación directa de los parámetros aquí contemplados no se modificasen las condiciones de las Normas Urbanísticas de aplicación de un caso concreto, la **CPPHAN** podrá eximirle de la tramitación del Plan Especial y, por tanto, concederse licencia de obras directamente.
4. Otras condiciones de aplicación serán las siguientes:
 - a) Cualquier tipo de obra que afecte a espacios libres o jardines catalogados respetarán siempre los valores significativos de los mismos, así como la vegetación inventariada en la ficha correspondiente. En ningún caso se alterarán los restos del trazado o mobiliario que pueda conservarse.
 - b) Las obras que se realicen bajo espacio libre o jardín protegido, cualquiera que sea su nivel de protección, deberán cubrirse con una capa de tierra vegetal suficiente para permitir su ajardinamiento, con un mínimo de 80 centímetros de espesor y sin que se alteren los niveles y rasante originales. La **CPPHAN** podrá imponer profundidades mayores en los casos en que lo considere necesario para el mejor desarrollo de las especies vegetales.
 - c) No podrán superarse con sucesivas ampliaciones las condiciones máximas que para el incremento de edificabilidad respecto a las de su estado actual aquí se establecen.
5. Los Planes Especiales que puedan redactarse al amparo de lo establecido en este artículo, deberán someterse con carácter previo a su aprobación definitiva a los procedimientos ambientales **en aplicación de la legislación vigente** de la Comunidad de Madrid.

CAPÍTULO 4.7. CATÁLOGO DE ÁRBOLES SINGULARES

Sección Primera. Consideraciones generales

Artículo 4.7.1 Contenido y alcance de la catalogación (N-1)

El Catálogo recoge los ejemplares arbóreos, arbustivos de porte arbóreo, arboledas y conjuntos singulares, que por sus características de tamaño, edad, porte, significado cultural, histórico, científico o por su ubicación en el tejido urbano, se considera que deben gozar de especial protección.

Se cumplirá con las exigencias **que fueran aplicables por la legislación en la materia.**

Sección Segunda. Normas de protección



Artículo 4.7.4 Alcance de la protección (N-1)

1. Se prohíbe la tala o trasplante (incluso con escayolamiento previo o trasplantadora mecánica) de todos los ejemplares incluidos en el Catálogo, **salvo en caso de muerte, riesgo de caída o estado fitosanitario muy deficiente e irreversible, siendo preceptivo informe técnico de los servicios municipales competentes en materia de arbolado y zonas verdes.**
2. Su poda, en caso de que se considere necesaria, deberá ser dirigida por un experto del departamento municipal correspondiente. (Los ejemplares existentes en el Real Jardín Botánico, se excluyen de esta determinación).
3. Con carácter general se prohíbe:
 - a) La corta y recolección de ramas, frutos o semillas, excepto para el caso en que se pretenda la multiplicación del ejemplar.
 - b) Realizar movimientos de tierras, de cualquier tipo a menos de quince metros del elemento protegido, salvo que el departamento municipal correspondiente autorice menores distancias para ello, garantizándose siempre que el sistema radicular quede correctamente tratado y debidamente protegido.
 - c) Efectuar obras sobre o bajo rasante, que afecten de algún modo al árbol o conjunto protegido, cuidando siempre la debida aireación en un radio suficiente para garantizar las mejores condiciones para el ejemplar.

Artículo 4.7.5 Normas para los conjuntos (N-1)

Para el caso de conjuntos, salones, arboledas o alineaciones de interés, se prohíbe la supresión de cualquier elemento de los mismos que pueda desvirtuar su carácter, **salvo en caso de muerte, riesgo de caída o estado fitosanitario muy deficiente e irreversible.** Tampoco se permiten actuaciones sobre o bajo rasante que dañen el sistema radicular, que siempre debe tener una distancia mínima suficiente al borde exterior del conjunto para garantizar que no se le producen daños. El departamento municipal correspondiente fijará las normas que deben seguirse al respecto.

CAPÍTULO 4.10. NORMAS Y PLANES ESPECIALES

Sección Primera. Modificaciones en los Catálogos de Protección

Artículo 4.10.2 Modificaciones al Catálogo de Edificios (N-1)

Cuando existan indicios racionales de que en la catalogación de un edificio pueda haberse cometido un error material, podrá solicitarse su modificación en la forma que aquí se determina.

Para ello, la parte interesada presentará la correspondiente solicitud acompañada de cuantos documentos considere oportunos para justificar la pretensión y siempre un reportaje fotográfico completo, planos del estado actual, estudio histórico del elemento en cuestión y



memoria justificativa donde se razone el nivel y grado propuesto de acuerdo a los criterios de catalogación.

Cuando se pretenda un cambio en un grado de catalogación, la actuación no tendrá el carácter de modificación del Plan General. **Los cambios de nivel de catalogación se considerarán modificación del Plan General.** En el caso de Actuaciones Especiales para la Eliminación de Infraviviendas reguladas en el capítulo 4.12, **los cambios de nivel se tramitarán a través del procedimiento previsto para los Catálogos en la legislación urbanística.**

En todo caso deberá darse audiencia previa a las partes interesadas. En el supuesto de que la finca esté incluida dentro de un conjunto histórico-artístico, sea Bien de Interés Cultural declarado conforme a la legislación vigente, **se requerirá informe del órgano competente de la Comunidad de Madrid.**

La demolición total de edificios catalogados en cualquier grado por causa de declaración de ruina, cumpliendo las condiciones que se contemplan en el artículo 4.3.7 lleva implícita su descatalogación, sin que sea necesario ningún otro trámite.

Sección Segunda. Planes Especiales

Artículo 4.10.6 Alcance y limitación de los Planes Especiales (N-1)

1. **Los supuestos que precisan de tramitación de Planes especiales para actuaciones en edificios o jardines por razón de su protección se establecen y regulan en los artículos definidos en estas Normas para cada caso.**
2. **Cuando una actuación urbanística comporte planeamiento especial para cada uno de sus contenidos (usos, obras y segregación o agrupación), se podrá tramitar un solo Plan Especial para todas las propuestas urbanísticas.**

Sección Tercera. Infracciones urbanísticas. (suprimida)

Artículo 4.10.8 Definición (N-2)

(sin contenido)

Artículo 4.10.9 Normativa de aplicación (N-1)

(sin contenido)

Artículo 4.10.10 Valoraciones (N-2)

(sin contenido)

Artículo 4.10.11 Efectos de las infracciones (N-2)

(sin contenido)

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

Artículo 4.11.1 Competencias de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CPPHAN) (N-2)



Además de las competencias generales señaladas en los artículos 4.1.3.8 y 4.1.4, y de las que se fijan reglamentariamente, será siempre preceptivo el dictamen de la Comisión con carácter previo a la aprobación o autorización de:

1. Las licencias de obras, **declaraciones responsables** o actuaciones de carácter análogo referidas a todos los bienes protegidos en este Título; esto es, espacios naturales, edificios y conjuntos homogéneos, colonias históricas, cascos periféricos, parques y jardines, arbolado singular, cementerios históricos y espacios urbanos catalogados, salvo que reglamentariamente se exceptúe de este trámite algunas de ellas.
2. Los cambios de uso y licencias **o declaraciones responsables para** actividades en edificios o locales de edificios con protección global, con arquitectura contenida incluida dentro de algún nivel de protección, o con usos obligatorios según se regula en el artículo 4.3.8. En particular deberá pronunciarse sobre la oportunidad de admitir los usos alternativos a que se hace referencia en dicho artículo o la conveniencia de mantener los que señale la ficha correspondiente.
3. Los Planes Especiales de Protección, Estudios de Detalle o instrumentos análogos de planeamiento que afectan a los edificios y espacios urbanos incluidos dentro de las Áreas de Especial Protección, así como las modificaciones de Plan General que puedan plantearse sobre estas áreas.

Artículo 4.11.2 Otras competencias (N-2)

También será competente la Comisión para:

1. Aprobar las valoraciones técnicas que puedan realizarse sobre las infracciones que se cometan contra los elementos catalogados.
2. Proponer resoluciones a los expedientes de infracciones urbanísticas sobre los elementos catalogados, indicando soluciones alternativas para los casos en que sea imposible la restitución de la legalidad urbanística.
3. Fijar las garantías **técnicas** que se consideren necesarias para autorizar **las obras bajo rasante en edificios catalogados que se contemplan en estas Normas**.
4. Imponer el mantenimiento de la fachada de los edificios de protección ambiental cuando considere que las soluciones presentadas no sean acordes con el ambiente urbano, o la distorsionen gravemente.
5. Dictaminar en materia de preservación del ambiente urbano, y en particular para los casos de:
 - a) Sustitución de edificios en las Áreas de Especial Protección.
 - b) Imponer criterios de composición en lo que respecta a altura de cornisa en función de los edificios colindantes, elevación de plantas y tratamientos de fachada.
6. Recomendar soluciones para mejorar las condiciones de estética urbana o de habitabilidad que no supongan merma al aprovechamiento urbanístico patrimonializable.

Información de Firmantes del Documento



7. Informar los expedientes de ruina que se tramiten en fincas catalogadas, indicando los elementos catalogados que deben conservarse en caso de demolición, o las partes que puedan reproducirse y su integración en la nueva planta.
8. Proponer la interpretación de las normas urbanísticas que afecten a los ámbitos de su competencia.
9. Dispensar del cumplimiento de las limitaciones impuestas en el artículo 4.3.8 para la intensificación de usos, cuando se demuestre que no causan quebranto a los valores del edificio ni la densificación supone un impacto negativo para la zona.
10. Informar los Planes Especiales de Protección que se redacten para la agrupación o segregación de parcelas catalogadas, de acuerdo con el artículo 4.3.6., siempre que se demuestre que no peligran los valores que motivaron la catalogación del edificio.
11. Aprobar alternativas a las condiciones de vivienda interior contempladas en el apartado 6 del artículo 4.3.20., en las condiciones que en éste se establecen.

Artículo 4.11.4 Ponencia Técnica (N-2)

Como elemento auxiliar de la CPPHAN se creará una mesa para el control y seguimiento de las actuaciones que afecten a los elementos catalogados incluidos en el presente Título. Esta mesa, que tendrá el carácter de Ponencia Técnica, asumirá las siguientes funciones además de las que se la puedan atribuir reglamentariamente.

1. El examen previo de todos los expedientes cuyo contenido se refiera a los temas contemplados en el artículo 4.11.1, así como la elaboración de los informes técnicos de los asuntos que deban ser tratados en la Comisión.
2. La coordinación entre sí de los diversos departamentos técnicos que tengan competencia en la materia (licencias, aperturas, protección civil, etc.).
3. La organización de las relaciones y sesiones conjuntas de trabajo con otros organismos, tanto municipales, como supramunicipales y demás entidades con competencia en la materia.
4. Dar cuenta a la administración competente, de las autorizaciones y licencias concedidas o en tramitación, a los efectos del cumplimiento de la legislación aplicable en la materia.

La composición, competencia y funciones de esta ponencia se desarrollarán reglamentariamente, al mismo tiempo que se definan las de la CPPHAN.

Información de Firmantes del Documento



TÍTULO 5. SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

CAPÍTULO 5.1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.1.1 Objeto (N-1)

Se regulan en el presente Título las medidas para la conservación y mejora del medio ambiente urbano y de la calidad de vida de los ciudadanos, así como para procurar la sostenibilidad ambiental y avanzar en la descarbonización de la ciudad y la prevención del cambio climático.

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

(sin contenido)

CAPÍTULO 5.2. EVALUACIÓN AMBIENTAL EN EL DESARROLLO DEL PLAN

Sección Primera. Evaluación ambiental de planes de ordenación

Artículo 5.2.1 Evaluación ambiental de planes de ordenación (N-1)

En su tramitación, las modificaciones del Plan General, así como los instrumentos de planeamiento y sus modificaciones se someterán a evaluación ambiental de conformidad con lo establecido en la legislación medioambiental estatal y autonómica.

Sección Segunda. Estudio de repercusión por implantación de usos.

Artículo 5.2.2 Objeto del Estudio de repercusión por implantación de usos

1. Los usos que se indican a continuación requerirán la redacción de un Estudio de Repercusión por Implantación de Usos, con la finalidad de analizar y valorar la viabilidad de su implantación en función de la incidencia urbanística-ambiental en su ámbito:
 - a) Los usos autorizables y autorizables especiales establecidos directamente por el Plan General o por los planeamientos de desarrollo del mismo.
 - b) Los usos terciario recreativo y otros servicios terciarios en las categorías y Tipos regulados en el artículo 7.6.11.

Artículo 5.2.3 Aplicación de los Estudios de Repercusión por Implantación de Usos

1. El Estudio de Repercusión por Implantación de Usos, presentado por el solicitante, deberá ser validado por el órgano competente para resolver sobre las licencias y declaraciones responsables urbanísticas, previa o simultáneamente a la concesión de la licencia y, en todo caso, previamente a la presentación de la declaración responsable. La resolución previa del Estudio de Repercusión por Implantación de Usos se realizará mediante consulta urbanística especial o procedimiento que lo sustituya, en la que el citado órgano competente resolverá sobre la viabilidad de la implantación del uso objeto de estudio.



2. El Estudio de Repercusión por Implantación de Usos validado en procedimiento independiente, perderá su vigencia si no se solicita la licencia urbanística o se presenta la declaración responsable en el plazo máximo de dos (2) años desde su aprobación.
3. En los casos en los que estas Normas exijan la formulación de un plan especial por razón distinta de la implantación del uso, éste validará su implantación, para lo cual, aparte de las necesarias en función de su objeto específico, contendrá las valoraciones propias de los Estudios de Repercusión por Implantación de Usos.
4. El Estudio de Repercusión por Implantación de Usos analizará la repercusión de la implantación del uso en el entorno urbano, valorando los factores que influyen sobre el mismo, y en todo caso:
 - a) Presión sobre el uso cualificado.
 - b) Repercusión sobre los usos complementarios del ámbito.
 - c) Afección sobre la red viaria y el tráfico rodado y peatonal.
5. La valoración del Estudio de Repercusión por Implantación de Usos se realizará respecto del uso, clase y categoría de uso a implantar, de forma genérica, y no sobre la actividad concreta, por lo que no entrará a valorar el cumplimiento de las condiciones normativas sectoriales y medioambientales que fueran aplicables, función que corresponde a las licencias y declaraciones responsables urbanísticas y, en su caso, a los procedimientos de control ambiental.
6. El ámbito de análisis que abarcará el Estudio de Repercusión por Implantación de Usos será el definido por un círculo de diámetro doscientos cincuenta (250) metros con centro en el punto medio del lindero frontal de mayor longitud de la parcela en la que se pretenda la implantación, y en el caso de presentar linderos frontales de igual longitud se tomará el que de frente a la calle de mayor anchura. Se considerarán todas las manzanas interiores al círculo, así como las completas secantes a su perímetro, excluyendo las parcelas dotacionales calificadas.
7. Como elementos cuantitativos y cualitativos para validar la afección del uso, clase y categoría propuesto, se tendrán en cuenta los elementos siguientes:
 - a) Incidencia en los usos del ámbito: Se establecen los siguientes límites porcentuales, de simultáneo cumplimiento, a los distintos usos del ámbito, referenciados estos porcentajes a las superficies construidas ocupadas por los diversos usos:
 - i) Uso cualificado: Se considerará desvirtuado el uso cualificado correspondiente a la Norma Zonal u Ordenanza particular a la que pertenezca la parcela cuando el porcentaje de éste se reduzca por debajo del cincuenta por ciento (50%).
 - ii) Usos de la misma clase y categoría: El porcentaje de los usos de la misma clase y categoría del propuesto no será superior al veinticinco por ciento (25%).
 - b) Repercusión del nuevo uso en el propio edificio cuando no se pretenda la implantación en edificio exclusivo: Se establecen los siguientes límites porcentuales de simultáneo cumplimiento a los distintos usos del edificio, referenciados estos porcentajes a las superficies construidas ocupadas por los diversos usos:

Información de Firmantes del Documento



- i) Usos no cualificados: No será admisible que los usos distintos del cualificado superen el cincuenta por ciento (50%). Esta condición no se aplicará en los edificios con uso principal distinto del cualificado.
 - ii) Usos de la misma clase y categoría: El porcentaje de los usos de la misma clase y categoría del propuesto no será superior al veinticinco por ciento (25%).
 - c) Afección sobre la red viaria y el tráfico rodado y peatonal: Se tendrá en cuenta la incidencia en el tráfico, la demanda de plazas de aparcamiento, accesibilidad al transporte colectivo, tránsito peatonal, accesibilidad, permeabilidad o aislamiento entre zonas y otros elementos similares. Esta valoración se realizará mediante informe de los servicios municipales competentes en materia de movilidad cuando se pretenda la implantación en edificio exclusivo y, en todo caso, en los supuestos contemplados en estas Normas.
 - d) A los efectos previstos en los subapartados a) y b) anteriores, no se tendrá en cuenta la superficie destinada a garaje aparcamiento dotacional.
8. La determinación de los usos y actividades y la cuantificación de las superficies intervinientes en el ámbito de análisis responderá a la situación fáctica en el momento de la formulación del Estudio de Repercusión por Implantación de Usos, pudiendo utilizarse para ello el censo municipal de locales y la base de datos catastrales. Entre la formulación del Estudio de Repercusión por Implantación de Usos y su presentación no podrá transcurrir más de un mes.
9. Se publicará en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid, con una periodicidad de tres (3) meses y en caso de haberse producido, la relación de los Estudios de Repercusión por Implantación de Usos resueltos en ese periodo.

Artículo 5.2.4 Contenido de los Estudios de Repercusión por Implantación de Usos.

El Estudio de Repercusión por Implantación de Usos deberá contener al menos los elementos siguientes:

- a) Delimitación del ámbito de estudio.
- b) Características del emplazamiento y del entorno urbano:
 - i) Uso cualificado y régimen de usos complementarios y alternativos del edificio.
 - ii) Usos existentes en el propio edificio y su cuantificación en superficie construida.
 - iii) Usos existentes en los edificios incluidos en el ámbito de análisis, cuantificando la superficie del uso cualificado y del resto de usos distintos del cualificado.
 - iv) Superficie construida de los usos preexistentes de la misma clase y categoría que el propuesto en el ámbito de estudio.
 - v) Características del viario y del espacio público circundante y su utilización por la población.
 - vi) Accesibilidad en transporte colectivo.

Información de Firmantes del Documento



- c) Descripción del uso propuesto. Se detallarán las características básicas de la clase y categoría del uso que puedan incidir sobre el ambiente urbano o desvirtuar las características del ámbito donde se localice, debiéndose especificar:
- i) Tipo, clase o categoría del uso.
 - ii) Superficie construida estimada y superficie de la parcela.
 - iii) Ocupaciones previstas.
 - iv) Previsión de accesos peatonales al edificio.
 - v) Previsión de plazas de aparcamiento y ubicación de los accesos y salidas de las mismas respecto a la vía pública.
 - vi) Necesidad y reservas de espacios para operaciones de carga y descarga y reserva de suelo para las mismas.
- d) Incidencia prevista por la incorporación del uso propuesto.
- i) Estudio de los efectos sobre el uso cualificado
 - ii) Efectos en la diversidad de uso: comercio de proximidad, vivienda, actividades económicas y otros análogos.
 - iii) Efectos en el uso y funcionamiento de la ciudad: tránsito peatonal, accesibilidad universal, perspectiva de género, seguridad ciudadana, permeabilidad o aislamiento entre zonas y otros análogos.
 - iv) Incidencia sobre el tráfico y en la demanda de plazas de aparcamiento en la zona.
- e) Planos:
- i) Plano de situación sobre cartografía municipal a escala 1:2.000, señalando la finca objeto de estudio.
 - ii) Plano de usos pormenorizados existentes en el ámbito de estudio.
 - iii) Planos de planta y alzados que definan esquemáticamente los distintos usos del edificio y la situación de sus accesos peatonales y de vehículos.
 - iv) Cuantos otros planos se consideren necesarios.

Sección Tercera. Control urbanístico-ambiental en la implantación de uso. (suprimida)

Artículo 5.2.5 Aplicación (N-2)

(sin contenido)

Artículo 5.2.6 Control ambiental establecido por la Ley 10/1991 de la Comunidad de Madrid (N-2)

(sin contenido)

Información de Firmantes del Documento



Artículo 5.2.7 Aplicación de Planes Especiales para el control urbanístico-ambiental de usos (N-2)

(sin contenido)

Artículo 5.2.8 Contenido de los Planes Especiales para el control urbanístico-ambiental de usos (N-2)

(sin contenido)

CAPÍTULO 5.3. SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL**Sección Primera. Determinaciones generales. (suprimida)****Artículo 5.3.1 Regulación de los niveles sonoros ambientales**

1. Se aplicarán las determinaciones de la legislación estatal y autonómica sobre el ruido y de la Ordenanza sobre contaminación acústica.
2. En supuestos de coexistencia de diferentes usos o actividades se analizará la posibilidad de implementar medidas en función de la sensibilidad acústica de cada uno de ellos o limitar los mismos en función de la situación acústica existente.

Artículo 5.3.2 Eficiencia energética y uso de energías renovables

1. Se aplicarán las determinaciones de la legislación estatal y autonómica sobre cambio climático, eficiencia energética y uso de energía renovables, así como de las Ordenanzas sobre calidad del aire y sostenibilidad.
2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que prevean una demanda energética deberán incluir:
 - a) Un estudio específico en el que se analice la demanda energética del ámbito.
 - b) Un análisis de las medidas necesarias, conforme al estudio específico, para satisfacer las exigencias de calidad del aire y sostenibilidad, con las siguientes finalidades:
 - i) Reducción de la demanda energética.
 - ii) Uso de sistemas eficientes sin emisiones de gases contaminantes.
 - iii) Aprovechamiento de energías renovables, mediante la habilitación de espacios para su generación y almacenamiento distribuido.
 - c) La incorporación en sus normas urbanísticas particulares de las medidas complementarias a las que establezca la normativa de aplicación, adaptadas a las necesidades y posibilidades del ámbito.
3. En las intervenciones en edificios con algún tipo de protección se cumplirá la normativa sobre eficiencia energética y uso de energías renovables, en la medida y con las soluciones alternativas que, a criterio de la CPPHAN, no resulten incompatible con los valores que justificaron su protección.

Información de Firmantes del Documento



Artículo 5.3.3 Gestión de residuos

1. La gestión de los residuos de construcción y demolición se realizará según lo establecido en la legislación estatal y autonómica sobre la materia y en la Ordenanza sobre gestión de residuos.
2. En los proyectos de urbanización se preverá la reutilización de tierras y materiales pétreos no contaminados, así como el aprovechamiento de materiales procedentes del reciclado de residuos de construcción y demolición.

Sección Segunda. Áreas receptoras. (suprimida)**Artículo 5.3.4 Suelos contaminados**

1. Se aplicarán las disposiciones de la legislación estatal y autonómica sobre suelos contaminados.
2. En los suelos, edificios y locales en los que se hayan desarrollado alguna actividad potencialmente contaminante, deberá presentarse un informe de situación cuando se solicite licencia o se presente declaración responsable para la implantación de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes o que suponga un cambio de uso del suelo, incluso cuando se trate de uno de los destinos transitorios de solares contemplados en el artículo 2.2.7.
3. En cualquier emplazamiento en el que existan o hayan existido focos potenciales de contaminación, incluso cuando proceda por actuaciones temporales o destino transitorio de solares, deberá ser evaluado para determinar la existencia de cualquier tipo de afección a la calidad de los suelos. En el supuesto de detectarse indicios de contaminación deberá ponerse en conocimiento del Órgano competente en materia de la calidad del suelo.

Artículo 5.3.5 Afecciones al dominio público hidráulico

Toda actuación que afecte al dominio público hidráulico deberá respetar lo establecido en la legislación de aguas.

Sección Tercera. Límite de los niveles sonoros ambientales. (suprimida)**Artículo 5.3.6 Protección del arbolado (N-2)**

Se cumplirá la legislación sobre protección del arbolado de la Comunidad de Madrid.

Artículo 5.3.7 Zonas de actuación acústica (N-2)

(sin contenido)

Sección Cuarta. Compatibilidades entre usos colindantes. (suprimida)**Artículo 5.3.8 Ámbito de aplicación (N-2)**

(sin contenido)

Artículo 5.3.9 Definición (N-2)

(sin contenido)

Artículo 5.3.10 Zona de servidumbre acústica (N-2)

(sin contenido)

Sección Quinta. Recomendaciones acústicas para el viario de nuevos desarrollos. (suprimida)

Artículo 5.3.11 Ámbito de aplicación (N-2)

(sin contenido)

Artículo 5.3.12 Condiciones generales (N-2)

(sin contenido)

Artículo 5.3.13 Objeto (N-2)

(sin contenido)

Artículo 5.3.14 Distancias mínimas (N-2)

(sin contenido)

CAPÍTULO 5.4. FOMENTO DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA. (suprimido)

Artículo 5.4.1 Beneficiarios (N-2)

(sin contenido)

Artículo 5.4.2 Actividades fomentadas (N-2)

(sin contenido)

Artículo 5.4.3 Contenido complementario del proyecto (N-2)

(sin contenido)

Artículo 5.4.4 Procedimiento (N-2)

(sin contenido)

Artículo 5.4.5 Incentivos y medidas de fomento (N-2)

(sin contenido)

CAPÍTULO 5.5. REUTILIZACIÓN DE LOS RESIDUOS. (suprimido)

Artículo 5.5.1 Objeto (N-1)

(sin contenido)

Artículo 5.5.2 Condiciones de la reutilización de tierras y escombros (N-2)



(sin contenido)

Artículo 5.5.3 Industrias de tratamiento de residuos (N-2)

(sin contenido)

TÍTULO 6. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

CAPÍTULO 6.2. CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE

Artículo 6.2.5 Alineación oficial, exterior o pública (N-2)

1. Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a vía pública o espacios libres públicos, de las parcelas edificables o del espacio interpuesto definido en el artículo 6.2.10. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

Asimismo, en el Plano de Ordenación se señalan como alineaciones oficiales las líneas que distinguen espacios públicos de distinta calificación.

2. La determinación de alineaciones oficiales en el suelo urbano común/consolidado se realizará sobre la base del Plano de Ordenación a escala uno a cuatro mil (1/4000). Con la finalidad de evitar la aplicación del régimen de fuera de ordenación salvo por razones sustantivas que se desprendan directamente de las determinaciones del propio Plano de Ordenación, se tendrán en cuenta los criterios siguientes: 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 de análoga naturaleza.
3. Alineación oficial en volumetría específica: El Plano de Ordenación dibuja, para mejor comprensión de la ciudad, las alineaciones de las vías públicas más significativas.

Estas alineaciones no presuponen la inexistencia de espacios interiores que sean vía pública o espacios libres de uso público, para cuya determinación se estará a lo establecido al respecto en el artículo 8.3.3.3.

Artículo 6.2.10 Solar (N-1)

1. Tienen la consideración de solar aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:
 - a) Que estén dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
 - b) Que las vías previstas en el planeamiento con las que linde la parcela tengan pavimentada la calzada y encintado de aceras.

Información de Firmantes del Documento



Se exceptúan aquellas vías que estén incluidas en instrumentos de planeamiento o gestión que no afecten a la parcela, siempre y cuando existan otras vías que cumplan la condición del párrafo anterior.

- c) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
2. En los supuestos en los que el presente Plan General requiera, para su ejecución, la aprobación de un instrumento de planeamiento intermedio que afecte a la parcela, se estará en todo caso con carácter general, a los requisitos de urbanización señalados en el apartado 1, así como a los que adicionalmente se establezcan en dicho instrumento de desarrollo.
 3. Tendrán también tal consideración aquellas parcelas que a través de un espacio interpuesto aseguren su permanente y funcional conexión con las vías o espacios libres públicos al que necesariamente dicho espacio dará frente.

Para establecer el espacio interpuesto será necesario Estudio de Detalle y posterior licencia de parcelación, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) El espacio interpuesto tendrá carácter privado y estará vinculado permanentemente a cada una de las parcelas ordenadas, estableciéndose el régimen jurídico privado que garantice esta vinculación.
- b) El frente del espacio interpuesto en contacto con la vía o espacio público tendrá una longitud igual o superior a la establecida como frente mínimo de parcela en la norma zonal u ordenanza particular correspondiente, pudiendo inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual a dicha longitud. Igual condición se aplicará a cada una de las parcelas ordenadas.
- c) La superficie de las parcelas ordenadas será igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie mínima de parcela exigida para parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones por la norma zonal u ordenanza particular de aplicación. El número de parcelas privativas ordenadas no será superior al que resulte de la superficie total de la parcela original dividida por la superficie de parcela mínima normativa.
- d) El espacio interpuesto garantizará la accesibilidad, seguridad y conexión de las parcelas ordenadas con las infraestructuras de servicios urbanos de abastecimiento de aguas, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- e) La vía pública a que dé frente el espacio interpuesto deberá contar con pavimentación de calzada y encintado de aceras.
- f) El espacio interpuesto podrá edificarse en su totalidad bajo rasante con destino a dotaciones o instalaciones al servicio de los edificios de las parcelas a las que se vincula. Sobre rasante solo podrán disponerse los elementos admitidos en el artículo 6.10.20.2, así como las construcciones auxiliares imprescindibles para resolver el acceso a la edificación bajo rasante.
- g) Las condiciones de edificación y uso del espacio interpuesto podrán ser distribuidas en las parcelas a las que se vincula, en la forma que se determine en el Estudio de Detalle.

Información de Firmantes del Documento



- h) El mantenimiento y conservación del espacio interpuesto corresponderá a los propietarios de las parcelas a las que se vincula.
- i) Previa o simultáneamente al otorgamiento de la licencia de edificación de cualquiera de las parcelas vinculadas al espacio interpuesto, deberá autorizarse la ejecución del mismo en la forma que establezca la Ordenanza que regule los medios de intervención urbanísticos.

CAPÍTULO 6.3. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 6.3.5 Referencias altimétricas del terreno (N-2)

Sirven para determinar la cota o nivel de la implantación de la urbanización y de la edificación:

- a) Rasante: Es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.
- b) Cota natural del terreno: Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
- c) Cota de origen y referencia: La que se define en el planeamiento como origen para la medición de la altura del edificio, considerándose en edificación aislada la cota de nivelación de planta baja, que se tomará como cota cero (0) y en edificación en manzana cerrada la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada.

No obstante, las normas zonales, las ordenanzas particulares de las áreas del planeamiento correspondiente del Plan General, pueden determinar la situación o elemento que se instituye como cota de origen o referencia.

En ningún caso la cota de origen y referencia podrá situarse por encima de la cota de nivelación de la planta baja.

Para las intervenciones distintas a las obras de ampliación y reestructuración total o general en edificios existentes, se considerará como cota de origen y referencia la de nivelación de planta baja, entendiéndose ésta como la definida en la licencia de construcción del edificio o, en su defecto, como la planta del edificio que reúna los requisitos establecidos para la planta baja en el artículo 6.6.15.1.

Cuando se instituya como cota de origen y referencia la de nivelación de planta baja y por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asiente, deba escalonarse la misma, la medición de las alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la componga, sin que dicho escalonamiento de planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

Artículo 6.3.7 Posición de la edificación y/o del cerramiento respecto a la alineación oficial, exterior o pública (N-2)

1. Respecto a la alineación oficial, la edificación y/o el cerramiento podrá estar en alguna de estas situaciones:



- a) Alineada: Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación oficial.
 - b) Fuera de alineación: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación oficial.
 - c) Remetida o retranqueada: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación oficial.
2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, o en las ordenanzas particulares de las Áreas de planeamiento correspondiente del Plan General, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre o bajo rasante podrá quedar fuera de alineación. **Asimismo, cuando se edifiquen, no podrá mantenerse en el interior de las parcelas edificables ningún elemento perteneciente a los servicios públicos municipales.**

Artículo 6.3.8 Separación a linderos (N-2)

1. Es la distancia entre cada punto de la fachada del edificio y el lindero de referencia más próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoyado en dicho lindero.
2. Salvo determinación **específica** en la normativa particular del uso al que se destine, de la norma zonal u ordenanza particular de las Áreas de planeamiento correspondiente del Plan General, el espacio de separación a linderos podrá ocuparse por plantas bajo rasante **que, en la zona establecida como separación mínima al lindero, serán enteramente subterráneas o se adosarán al lindero según lo regulado en el artículo 6.3.13.**
3. En las zonas de separación a linderos, se admiten las instalaciones reguladas en el **artículo 6.10.20**, apartado 2.

Artículo 6.3.13 Adosamiento a linderos (N-2)

En normas zonales, ordenanzas particulares de las áreas de planeamiento correspondiente del Plan General, correspondientes a tipología edificatoria de manzana cerrada entre medianerías, la edificación se adosará a los linderos en las condiciones establecidas en las mismas. En aquellos que correspondan a otras tipologías edificatorias se podrá adosar a los linderos en las condiciones siguientes:

1. Cumpliendo las condiciones específicas que al efecto determine la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente del Plan General.
2. Adosándose a los lienzos medianeros de las edificaciones adosadas existentes en las parcelas colindantes.
3. Adosándose a los linderos en la forma que se establezca en un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produce el adosamiento.
4. Adosándose a los linderos en **la forma** que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes, **acuerdo que se formalizará en documento que deberá tener acceso al**



Registro de la Propiedad, lo que no implicará necesariamente la constitución de una servidumbre de medianería.

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

Artículo 6.4.3 Superficie ocupable (N-2)

1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.
2. Su cuantía puede señalarse:
 - a) Indirectamente: Como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.
 - b) Directamente: Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.
3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y la de las plantas bajo rasante.
4. Salvo mayores limitaciones fijadas en otras clases de condiciones, en la norma zonal, o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General, las construcciones bajo rasante, podrán ocupar los espacios correspondientes a retranqueos y de separación a linderos. En los espacios correspondientes de separación mínima a linderos y retranqueos mínimos las construcciones bajo rasante serán enteramente subterráneas o se adosarán al lindero según lo regulado en el artículo 6.3.13.

CAPÍTULO 6.5. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Artículo 6.5.1 Definición (N-1)

Las condiciones de edificabilidad son aquellas que limitan la superficie de las edificaciones que pueden construirse en una parcela.

Artículo 6.5.2 Aplicación (N-2)

1. Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y reestructuración, y para el resto de las obras en los edificios que alteren la superficie edificada. Se establecen para cada parcela según el uso a que se destine, por la norma zonal, o por la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General.
2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 6.5.2 bis Superficie construida.

A los efectos de estas normas, la superficie construida por planta es la comprendida dentro del perímetro de la planta considerada, siendo la superficie construida total del edificio la



suma de la superficie construida de todas las plantas que lo constituyen, incluyendo en ésta la superficie de los espacios bajo cubierta cuando tengan posibilidad de utilización.

Artículo 6.5.3 Superficie edificada por planta (N-2)

La superficie edificada por planta es el resultado de excluir de la superficie construida por planta definida en el artículo anterior, las zonas o cuantías que a continuación se enumeran y las que a estos efectos se establecen en las normas zonales o condiciones particulares de los usos:

- a) Los espacios diáfanos de planta baja carentes de cerramiento como son los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, las plantas bajas porticadas y otros espacios similares, los cuales solo podrán delimitarse por razones de seguridad mediante elementos de cerrajería en los que predomine el hueco sobre el macizo en una proporción igual o superior al setenta y cinco por ciento (75%), uniformemente repartida.
- b) Los entresijos y los patios de parcela cubiertos, conforme a lo previsto en el artículo 6.7.21.
- c) Los espacios bajo cubierta cuando se destinen a depósitos u otras instalaciones generales al servicio del edificio o de otros edificios con los que compartan instalaciones centralizadas comunitarias.
- d) Las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera y elementos desmontables y reutilizables, las cuales respetarán las siguientes condiciones:
 - i) Su función será accesoria al servicio del edificio, sin utilización privativa ni uso lucrativo, y con dimensiones proporcionales a su finalidad.
 - ii) Su acceso se realizará desde zonas comunes del edificio.
 - iii) En edificios en régimen de propiedad horizontal se inscribirán como elemento común en el Registro de la Propiedad.
- e) Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento en las siguientes situaciones:
 - i) En plantas inferiores a la baja incluidos los accesos desde la vía pública.
 - ii) En planta baja con un límite máximo de veinticinco (25) metros cuadrados útiles por plaza, incluida la parte proporcional de accesos, salvo en vivienda unifamiliar, en la que el límite máximo será de quince (15) metros cuadrados útiles por plaza.
 - iii) En planta de pisos, en edificios de uso exclusivo no residencial como dotación al servicio del edificio, siempre y cuando, no se supere la altura máxima permitida en unidades métricas ni el número de plantas, sometida la exclusión del cómputo a las condiciones establecidas para los usos autorizables cuando la superficie construida para este uso supere el veinte por ciento (20%) de la máxima edificable.

Información de Firmantes del Documento



- f) Los locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio, o de otros edificios con los que compartan instalaciones centralizadas comunitarias, cuyo dimensionamiento deberá justificarse, tales como cuartos de calderas y climatizadores, de generación, almacenamiento y distribución de energías renovables, infraestructuras de telecomunicaciones, depuradoras de piscinas, maquinarias de ascensores, basuras, contadores y otros análogos; así como aquellas otras instalaciones que, sin ser de obligada instalación, contribuyen a mejorar el confort y habitabilidad del edificio. Estos locales podrán situarse en cualquier planta de la edificación y en construcciones por encima de la altura, debiendo realizarse su acceso desde zonas comunes de circulación, considerando a estos efectos como zona común el garaje aparcamiento.

No se consideran instalaciones al servicio del edificio, y consiguientemente no se excluyen del cómputo de la superficie edificada, aquellas intrínsecas del funcionamiento de la actividad concreta, como cuartos de máquinas de cámaras frigoríficas, cuartos de compresores y similares.

- g) Los espacios destinados a carga y descarga cuando constituyan dotación al servicio de los usos del edificio, así como los accesos a los mismos.
- h) Los locales destinados a albergar centros de transformación de acuerdo con lo determinado en el artículo 7.13.8, así como los locales que alojen equipos de redes urbanas de climatización y comunidades energéticas.
- i) Chimeneas, conductos o conjuntos de conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones con dimensiones superiores a veinticinco (25) decímetros cuadrados. La exclusión incluirá la superficie del propio hueco y la del cincuenta por ciento (50 %) del cerramiento que lo delimita.
- j) Los huecos de aparatos elevadores. La exclusión incluirá la superficie del propio hueco y la del cincuenta por ciento (50%) del cerramiento que lo delimita.
- k) Los balcones, balconadas, miradores y jardineras que, dispuestos en las fachadas exteriores, respeten las condiciones del artículo 6.6.19.
- l) Las terrazas descubiertas y aquellas que, aun resultando cubiertas, la cubrición se sitúe, al menos, dos plantas por encima de su suelo.
- m) En la categoría de vivienda colectiva, los primeros tres (3) metros cuadrados de superficie destinada a tendedero en cada vivienda, exención que podrá alcanzar cuatro (4) metros cuadrados cuando se prevea en él la preinstalación o instalación de los equipos de climatización y/o los depósitos de acumulación de la instalación de captación solar para la vivienda.
- n) Los trasteros que cumplan las condiciones señaladas en el artículo 7.3.4.6, apartado b), en categoría de vivienda colectiva.
- o) Las zonas comunitarias que cumplan las condiciones del artículo 7.3.4.6, apartado c), en la categoría de vivienda colectiva.

Información de Firmantes del Documento



- p) El espesor de los muros de cerramiento que exceda de veinticinco (25) centímetros con la finalidad de aumentar el aislamiento térmico y acústico y la eficiencia energética del edificio mediante cualquier tecnología.
- q) En obras de rehabilitación, que afecten de manera integral a un edificio, los incrementos del espesor de las fachadas que cumplan las condiciones del artículo 6.6.19.
- r) Las galerías acristaladas bioclimáticas que respeten las condiciones del artículo 6.6.19.
- s) Los locales que, situados en planta baja o en plantas inferiores a la baja, se destinen a la guarda de bicicletas y otros vehículos de movilidad personal, como patinetes y similares, con el límite de superficie de ciento treinta (130) decímetros cuadrados por el número de bicicletas exigible como dotación, los cuales estarán dotados de los elementos necesarios para cumplir con su finalidad.
- t) En las obras en los edificios, con la finalidad de resolver su adecuación a las condiciones normativas de accesibilidad, las rampas y los elementos mecánicos que se proyecten con dicho fin.
- u) En edificios residenciales existentes, las torres de ascensor que se incorporen adosadas a fachada sobre suelo público en virtud de lo previsto en los artículos 7.8.3.5 y 7.14.5.3; así como las torres de ascensor que se sitúen sobre espacio privado en las condiciones del artículo 6.10.20.2.h. Se considera como torre de ascensor el conjunto de ascensor y, en su caso, escalera y plataformas de comunicación con el edificio existente.
- v) Cuando la normativa de seguridad en caso de incendio exija más de una escalera, la superficie ocupada por las escaleras adicionales de evacuación que hayan de disponerse, así como la superficie de las zonas de refugio cuando éstas sean preceptivas.
- w) Cuando las escaleras, pasillos, distribuidores se sobredimensionen respecto del mínimo determinado en las normativas en materia de seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad en caso de incendio, la superficie correspondiente al exceso sobre el mínimo establecido normativamente. La misma exclusión se aplicará a portales en la categoría de vivienda colectiva del uso residencial, cuando se sobredimensionen sobre el mínimo normativo.
- x) En parcelas calificadas como uso dotacional de servicios colectivos, los espacios situados en plantas inferiores a la baja destinados a almacenes, vestuarios, aseos, cuartos de lavandería, oficios de limpieza y otras dependencias auxiliares similares, sin permanencia habitual de personas.
- y) Los pasillos y escaleras cuando sirvan exclusivamente a zonas que, según los apartados anteriores, se excluyan del cómputo de la superficie edificada.
- z) En vivienda unifamiliar, cualquiera que sea su tipología, tanto sobre como bajo rasante, solo se excluyen del cómputo de la superficie edificada las cuantías recogidas en los apartados a), b), c), e), j), p), q), t), u) e y). La superficie de los locales

Información de Firmantes del Documento



de instalaciones contemplados en el apartado f) se excluirán exclusivamente cuando se sitúen en plantas bajo rasante.

CAPÍTULO 6.6. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 6.6.3 bis Volumen construido

Es el definido por las fachadas y cubiertas de la edificación sobre rasante y por los cerramientos de la edificación subterránea bajo rasante.

Artículo 6.6.8 Altura en relación con el ancho de vía pública (N-2)

1. Es la medida de la altura del edificio cuando se expresa:
 - a) Como valor fijo en metros o número de plantas, en función de un ancho de vía pública determinado.
 - b) Como proporción entre la altura del edificio y el ancho de vía pública a que da frente.
2. Las nuevas construcciones, cuando sitúen su línea de edificación sobre la alineación oficial, no podrán guardar una relación entre la altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción 2:1, salvo para aquellas zonas en que fuera preciso superarla por la aplicación de reglas de colindancia o condiciones estéticas.
3. Para la fijación de la altura, la medición del ancho de la calle se realizará entre las alineaciones definidas en el Plano de Ordenación o en los planos de alineaciones de las figuras de planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General, siempre en la perpendicular a la alineación en el punto medio del **lindero frontal** 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 en el punto medio del **lindero frontal** de la parcela.
- b) En parcelas con frente a una plaza, se tomará el ancho correspondiente a la más ancha de las calles que confluyen en ella. **A estos efectos, se entiende como plaza el espacio público con esa denominación u otra análoga, como glorietta o plazoleta, en el callejero oficial municipal.**
- c) En las embocaduras **generadas por la unión o intersección de varias calles**, no se estimará aumentado el ancho en la parte correspondiente a las mismas, **realizándose la medición** a la línea de prolongación de las alineaciones oficiales de las **calles. En caso de imposibilidad de aplicación de esta regla por la posición y configuración de la embocadura o por la relación de la parcela con la misma, se aplicará la establecida en el punto anterior para parcelas con frente a una plaza.**
- 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

Información de Firmantes del Documento



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 **correspondientes** al resto de las calles que delimitan la manzana donde se sitúa la parcela, **calculado según la siguiente fórmula:**

$$H_p = \frac{L_1 \times H_1 + L_2 \times H_2 + \dots + L_n \times H_n}{L_1 + L_2 + \dots + L_n}$$

Siendo:

H_p : Altura promedio.

L_n : Longitudes de cada tramo calle.

H_n : Altura correspondiente a cada tramo de calle.

El cálculo se hará con independencia de la estructura parcelaria y solo intervendrán los tramos de calle de la manzana regulados por la norma zonal u ordenanza particular de aplicación a la parcela considerada.

Cuando resulte una fracción decimal **igual o superior a 0,5**, la altura corresponderá al número entero inmediato superior **y viceversa**.

Para el cálculo de la altura correspondiente a cada tramo de calle se estará a lo indicado en el apartado 3.

5. No obstante, deducida la altura en función de las reglas anteriores, y sin variación de la edificabilidad que en relación con la misma correspondiera de acuerdo con las presentes Normas, se podrá variar dicha altura por razones compositivas con arreglo al siguiente criterio:

Cuando la alineación del vial público en el Plano de Ordenación o instrumento de planeamiento presente trazado discontinuo, la altura y número de plantas podrá disponerse coincidente con la que corresponda al tramo o conjunto de tramos que supere el setenta por ciento (70%) del frente de la manzana considerada.

6. Salvo que las normas zonales establezcan criterios específicos o las ordenanzas de los planeamientos de desarrollo los instituyan justificadamente, la medición de la altura se hará con arreglo a los siguientes criterios:
- La altura de cornisa se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, tomando como cota de origen y referencia la rasante de la acera en dicho punto.
 - Cuando no exista acera, la medición se hará del mismo modo, tomando como cota de origen y referencia el punto de la vertical situado a la cota de rasante de la calle, incrementada con la altura correspondiente al declive transversal de la acera, calculado con pendiente del dos con cinco por ciento (2,5%).



- c) En parcelas de esquina, la altura se tomará para cada una de las fachadas del modo antes descrito.
 - d) En calles en pendiente, la altura se medirá en el punto medio de la fachada. Si la longitud de la fachada es superior a veinte (20) metros, se descompondrá la línea de fachada en fracciones de longitud igual o inferior a veinte (20) metros. El número de escalonamientos será el menor posible, salvo que justificadamente por adaptación al entorno circundante sea conveniente incrementar el número de ellos.
Ni la altura en metros, ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.
 - e) En parcelas con frentes a calles opuestas, entendiéndose por tales aquellas cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a noventa (90) grados sexagesimales, la altura se medirá para el ancho de cada calle, manteniéndose esta altura hasta una profundidad determinada por la bisectriz del ángulo formado por la prolongación de las alineaciones oficiales.
 - f) En parcelas con alineaciones oficiales a calles y plazas conjuntamente, se considerará la altura correspondiente a cada uno de dichos espacios públicos, tratándose, en función de la posición de la parcela respecto de ellas, como parcelas en esquina o parcelas con frentes a calles opuestas.
7. En situaciones mixtas, el modo de fijar la altura se establecerá combinando las reglas anteriores.

Artículo 6.6.11 Construcciones por encima de la altura (N-2)

Salvo que las normas zonales o las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente del Plan General, establezcan criterios particulares, podrán admitirse:

1. Por encima de la altura máxima de coronación, con carácter general, las siguientes construcciones:
 - a) Las vertientes de la cubierta que no podrán sobresalir respecto a un plano de una inclinación máxima de cuarenta y cinco grados (45°) trazado por la línea que forman el borde superior del forjado de la última planta con los planos de fachada o por el borde superior de las cornisas y aleros permitidos desde la misma.
 - b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de **cuatrocientos (400)** centímetros sobre la altura de cornisa. Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial lo justifiquen.
2. Por encima de la **altura de cornisa**, además de las anteriores, se admite la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán **rebasar en doscientos (200)** centímetros la altura de cornisa, a excepción de ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

Asimismo, se permiten construcciones deportivas al aire libre, **incluidas las piscinas**, siempre y cuando ningún elemento constructivo o de cerramiento de los mismos sobresalga de la superficie piramidal formada por planos trazados a cuarenta y cinco grados (45°) desde los bordes del último forjado y un plano horizontal situado a



trescientos setenta y cinco (375) centímetros de altura, medidos desde el nivel de cornisa.

3. Por encima de la última planta de piso permitida, se admitirán los áticos y torreones en los términos siguientes:
 - a) Tendrán que estar permitidos en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente. En los ámbitos en los que su normativa no contemple expresamente estas construcciones, podrán incorporarse como construcciones por encima de la altura mediante estudio de detalle.
 - b) Cuando la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento admita áticos y torreones, se permite incorporar ambas construcciones simultáneamente.
 - c) Por encima del forjado de techo de los áticos y torreones se admiten las construcciones contempladas en los apartados 1 y 2 de este artículo, si bien, en el caso de los torreones no se permitirán las construcciones del subapartado 1.b).
 - d) Los áticos y torreones respetarán las condiciones establecidas en los apartados 9 y 10 del artículo 6.6.15 respectivamente, así como aquellas otras que puedan imponer las normas zonales u ordenanzas particulares que los contemplen. Dichas condiciones no podrán modificarse mediante estudio de detalle.
4. Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:
 - a) Los conductos y chimeneas, las antenas y otros elementos de los sistemas de telecomunicación, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial aplicable, y en su defecto el buen hacer constructivo.
 - b) Los paneles de captación de energía solar y otros elementos de generación renovable. Cuando requieran estructura de soporte, estará formada únicamente por elementos estructurales ligeros y desmontables.
 - c) Los anuncios publicitarios o identificativos en coronación de edificios en la forma establecida en la Ordenanza que regule la publicidad e identificación exterior.
 - d) En edificios dotacionales, los elementos arquitectónicos aislados de carácter ornamental, tales como torres, espadañas, campanarios y similares que cuenten con informe favorable de órgano municipal competente en materia de estética urbana.

Artículo 6.6.15 Planta (N-2)

Es toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad. El Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

1. Planta baja: Aquella cuyos niveles de suelo se encuentran situados en las siguientes posiciones, con independencia de que el acceso al edificio se realice por ella o por cualquier otra:



- a) En edificación en manzana cerrada entre medianeras, entre dos planos paralelos a la rasante en la acera distantes verticalmente más/menos ciento cincuenta (150) centímetros de la misma.
- b) En edificación aislada y en edificación agrupada en hilera o pareada, los situados en las siguientes posiciones:
 - i) Entre más/menos ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal.
 - ii) En parcelas con linderos frontales a calles opuestas, el nivel de implantación de la planta baja se situará a más/menos ciento cincuenta (150) centímetros respecto al punto medio del segmento que une los puntos medios de dichos linderos frontales.
 - iii) En parcelas de esquina, la cota de nivelación de planta baja deberá situarse entre más/menos ciento cincuenta (150) centímetros del punto medio de la rasante en la acera del lindero frontal de mayor longitud.
 - iv) Las parcelas con tres frentes que constituyan cabeceras de manzanas, se tratarán como parcelas con linderos frontales a calles opuestas.
 - v) Las parcelas coincidentes con manzanas completas de planta triangular se tratarán como parcelas con linderos frontales a calles opuestas, considerando los dos linderos de mayor longitud.
 - vi) Las parcelas coincidentes con manzanas completas de planta poligonal de más de tres lados, se tratarán como parcelas con linderos frontales a calles opuestas, considerando el lindero de mayor longitud y el enfrentado a él, que será el más largo cuando sean varios.
 - vii) En las parcelas con varios linderos frontales y desniveles entre estos superiores a tres (3) metros, cuando se dispongan distintos cuerpos de edificación, las plantas bajas de cada uno de ellos podrán situarse, alternativamente a la posición que corresponda según la tipología de la parcela, en la forma establecida para las parcelas con un solo lindero frontal en el apartado b.i), respecto del lindero más cercano al que dé frente el cuerpo de edificación considerado.
 - viii) En sus linderos, la rasante de las parcelas no se elevará más de 1,50 m respecto de las colindantes, salvo en situaciones preexistentes, en cuyo caso se presentará estudio de implantación que reduzca en lo posible el desnivel original, el cual no podrá incrementarse en ningún caso.
 - ix) Cuando por la configuración topográfica, forma, dimensiones de una parcela, o por la situación del edificio en la misma, se justifique, la planta baja podrá situarse en posiciones distintas de las reguladas anteriormente mediante la formulación, en su caso, de Estudio de Detalle.
- 2. Plantas bajas porticadas: Son aquellas plantas bajas cuya superficie cerrada no supera una tercera (1/3) parte de la superficie ocupada sobre rasante del edificio. No podrán

Información de Firmantes del Documento



implicar superación de la altura máxima de coronación y, en edificación aislada no computará como número de plantas.

En las áreas de planeamientos incorporados y en las áreas de suelos urbanizables incorporados, salvo en vivienda unifamiliar y en tipología de edificación cerrada, a fin de posibilitar la implantación de plantas porticadas cuando las alturas definidas en sus condiciones particulares impidan su implantación se podrá elevar la altura permitida el mínimo necesario con un máximo de un (1) metro, siempre y cuando se sigan cumpliendo las condiciones de posición del edificio.

3. Plantas inferiores a la baja: Son aquellas cuyo nivel de suelo está por debajo del nivel del suelo de la planta baja. **Su profundidad máxima será de dieciocho (18) metros medidos desde la cota de nivelación de la planta baja, siempre que se respeten las condiciones de evacuación establecidas en los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación, o normativa que los sustituya. Justificadamente, podrá superarse esta profundidad, previo informe favorable de los servicios municipales competentes en materia de movilidad y seguridad.**

Las plantas inferiores a la baja tienen la consideración de plantas bajo rasante.

No obstante, las plantas inferiores a la baja cuya cara superior del forjado de techo se encuentre a distancia mayor de ciento cincuenta (150) centímetros respecto de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación, se considerarán a todos los efectos, plantas sobre rasante.

4. Planta enteramente subterránea: Es aquella cuya cara superior del forjado de techo está por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación, **tanto de la propia parcela como de las parcelas colindantes. A estos efectos, cuando las parcelas colindantes se encuentren libres de edificación, salvo que estuviesen determinadas por la normativa o planeamiento aplicables, se considerarán como rasantes del terreno las intersecciones de los linderos con la superficie reglada apoyada sobre las aceras de las calles que delimitan la manzana en la que se sitúen las parcelas.**
5. Planta de piso: Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
6. Entreplanta: Planta que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo **de cualquiera de las plantas del edificio, incluso de la última planta cuando ésta se disponga con forjados de techo inclinados.** Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local o **vivienda** al que esté adscrita.

La superficie resultante se podrá incrementar con la superficie que pudiera realizarse sobre el acceso al garaje-aparcamiento del edificio.

Para determinar la superficie útil de entreplanta, únicamente podrá considerarse la superficie útil del local **o vivienda** que cuente con la altura suficiente **para alojarla.**

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta, será la correspondiente al uso al que se destine y, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiendo reducirse a doscientos veinte (220) centímetros cuando se destine a piezas no habitables.

Información de Firmantes del Documento



La entreplanta tendrá siempre acceso por el local o vivienda en el que se desarrolla y al que necesariamente estará adscrita.

7. Entrepisos: Son plantas intermedias sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos verticales de comunicaciones. Únicamente podrán ser utilizados como paso de las instalaciones y comunicaciones verticales al servicio del edificio, su altura libre será inferior a doscientos veinte (220) centímetros. No obstante, en edificios de más de catorce (14) plantas, su altura libre será la necesaria para albergar las instalaciones.

Serán admisibles siempre que no lesionen los valores ambientales del lugar. No computarán en el número de plantas, debiendo respetarse la altura máxima del edificio en unidades métricas.

8. Planta bajo cubierta: El espacio definido por la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta del edificio, tendrá la consideración de planta bajo cubierta cuando se destine a usos vivideros.

La altura libre mínima de las plantas bajo cubierta será de 1,50 metros, si bien la superficie válida a efectos del dimensionado de las piezas de las viviendas será la que cuente con la altura establecida en el artículo 7.3.5.

Las plantas bajo cubierta se incluyen en el cómputo de plantas sobre rasante, salvo en aquellas normas zonales u ordenanzas particulares que las contemplen como construcciones permitidas por encima de la altura.

9. Ático: Planta que se sitúa encima de la cara superior del forjado de la última planta permitida de un edificio, cuya superficie edificada es inferior a la de la misma. La superficie no ocupada por la edificación se destinará a azotea o a cubierta, con una inclinación máxima de treinta (30º) grados sexagesimales, medidos desde el borde de la cara superior del forjado de la planta sobre la que se sitúe.

La azotea del ático no podrá ser objeto de cerramiento ni acristalamiento. Se admiten en ellas elementos ornamentales aislados diáfanos como pérgolas y columnatas, las cuales estarán constituidos por piezas lineales que no podrán ocupar en planta más de un quinto (1/5) de la superficie de la azotea, carecerán de cualquier tipo de cerramiento lateral y cubrición, pudiendo disponerse sobre ellos exclusivamente toldos textiles y plantas trepadoras. Los petos y barandillas de protección de la azotea del ático se situarán en prolongación de las fachadas del edificio.

La altura de piso del ático, salvo otras determinaciones de la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, no será superior a trescientos cincuenta (350) centímetros.

Sus fachadas estarán retranqueadas de las fachadas exteriores del edificio un mínimo de tres (3) metros, con las siguientes excepciones:

- a) Determinaciones en contra, de las normas zonales u ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General.
- b) En edificios de anchura inferior o igual a doce (12) metros, podrá retranquearse únicamente de una de sus fachadas longitudinales. Cuando el edificio sitúe alguna de sus fachadas sobre la alineación exterior, el retranqueo se localizará



obligatoriamente en esa fachada. En este supuesto, a efectos de aplicación de condiciones higiénicas y de posición del edificio, se tendrá en cuenta la altura de piso de la planta del ático no retranqueada, incluido el antepecho si existiera.

- c) Podrá no retranquearse a los linderos laterales en tipología edificatoria en manzana cerrada entre medianeras.
10. Torreones: Cuerpos de edificación situados encima de la última planta permitida, con alguna de sus fachadas coincidente en alguno de sus puntos con la fachada exterior del edificio; y que cumplirá además las siguientes condiciones:
- a) Su proyección horizontal sobre la fachada exterior en que se sitúa, será inferior o igual a trescientos cincuenta (350) centímetros.
- b) Su profundidad desde la fachada exterior en que se sitúa, será inferior o igual a trescientos cincuenta (350) centímetros.
- c) Su altura de piso será como máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros. Justificadamente, por razones de composición, podrán modificarse las dimensiones señaladas en los apartados anteriores.
- d) Los torreones situados en cada fachada guardarán entre sí una separación mínima de trescientos (300) centímetros.
- e) La suma de las proyecciones horizontales de los torreones sobre la fachada en que se sitúan, será inferior o igual a un cuarto (1/4) de la longitud de ésta. Cuando por encima de la última planta permitida se sitúen otros cuerpos de edificación destinados a cajas de escaleras o casetones de ascensores, en posición coincidente o separada una distancia inferior a tres (3) metros de la línea de fachada, deberán incluirse las proyecciones horizontales de dichos cuerpos, en el porcentaje indicado.
- f) Las condiciones anteriores serán aplicables independientemente a cada una de las fachadas en que se sitúe el torreón.

Artículo 6.6.16 Azotea (N-1)

1. Son aquellas cubiertas planas transitables, acondicionadas para acoger un uso.
2. **Las azoteas podrán destinarse a los usos cuya implantación en cubierta o azotea se recogen expresamente en estas Normas, así como al principal del edificio y a los que se admitan en planta de piso según el régimen de compatibilidad de usos aplicable, siempre que se respeten las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad, seguridad en caso de incendio, medioambientales y demás sectoriales que sean de aplicación.**
3. **Se admiten las cubiertas verdes tanto con plantas ornamentales como con huertos urbanos, utilizando para ello cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento, además de los consustanciales requisitos de estanqueidad y aislamiento de las cubiertas.**

Artículo 6.6.18 Clase de edificios (N-1)

1. **Tienen la consideración de edificio existente:**



- a) Los edificios construidos al amparo de licencias otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.
 - b) Los edificios de promoción pública cuya construcción no estaba sujeta a licencia de conformidad con la legislación aplicable, cuando los actos aprobatorios de su construcción se adoptaron con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.
 - c) Los edificios incluidos en el Catálogo General de Edificios Protegidos de este Plan General, catálogos de protección de instrumentos de planeamiento de desarrollo o registros de protección del patrimonio de la Comunidad de Madrid.
2. Edificio exclusivo **es** aquel en el que todos sus locales se destinan al desarrollo de actividades comprendidas en el mismo uso, **con las particularidades siguientes:**
- a) No desvirtúan el carácter de edificio exclusivo los usos asociados ni los usos complementarios admitidos por la norma zonal u ordenanza particular de aplicación.
 - b) Cuando las normas zonales, las ordenanzas particulares o las condiciones particulares de los usos permitan varios usos no residenciales en edificio exclusivo, se entenderá posible la mezcla de dichos usos permitidos en un único edificio.

Lo anterior debe entenderse sin perjuicio de que puedan existir diversos titulares o propietarios en los distintos locales del edificio, sin que éste pierda por ello su carácter de exclusivo.

Artículo 6.6.19 Salientes o vuelos en fachadas (N-1)

1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, pudiendo ser:
 - a) Balcón: Es el **vuelo abierto** que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y que se prolonga hacia el exterior **en un saliente que sobresale** de la fachada **un máximo de setenta y cinco (75) centímetros, con una longitud máxima de doscientos ochenta (280) centímetros.**
 - b) Balconada o balconaje: Es el **vuelo abierto** común a varios huecos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirven, **prolongándose hacia el exterior en una bandeja que sobresale de la fachada un máximo de setenta y cinco (75) centímetros.**
 - c) Terrazas: **Son vuelos abiertos cuyas dimensiones superan las establecidas para los balcones y balconadas. Las terrazas, al igual que las galerías bioclimáticas, forman parte de las fachadas.**
 - d) Mirador: Es un cuerpo saliente acristalado en todo su perímetro y altura, cuyo pavimento es prolongación hacia el exterior del suelo de la pieza a la que sirve. No podrá sobresalir respecto de la fachada más de setenta y cinco (75) centímetros y la longitud máxima de su frente será de doscientos ochenta (280) centímetros.

Su diseño y materiales contribuirán a mejorar el comportamiento bioclimático del edificio, sin reducir, en ningún caso, los requerimientos normativos de su envolvente térmica. Dispondrán de elementos de protección solar, pero no podrán cerrarse con antepechos macizos ni opacos, salvo que resultase imprescindible para

Información de Firmantes del Documento



dar cumplimiento a las condiciones de compartimentación exigidas en la normativa de seguridad en caso de incendio.

La distancia mínima entre miradores será igual al mayor de sus salientes, con un mínimo de sesenta (60) centímetros.

La longitud total de miradores será igual o inferior al veinticinco por ciento (25%) de la suma de las longitudes de todas las plantas de piso, realizándose la medición independientemente para cada fachada. A estos efectos, los chaflanes de los que pueda disponer la edificación no se considerarán fachadas independientes, pudiendo adscribirse su longitud a cualquiera de las dos fachadas adyacentes. Así determinada la longitud máxima de miradores, éstos podrán distribuirse libremente por la fachada.

Podrán agruparse miradores sin solución de continuidad en planta, conformando galerías, siempre y cuando el conjunto resultante de miradores más galerías no supere las cuantías que para los primeros se establecen en el párrafo anterior. En cada planta de piso la galería no podrá superar la mitad de su longitud.

- e) Incremento del espesor de las fachadas: En obras de rehabilitación que afecten de manera integral a un edificio, el saliente admitido para mejorar el aislamiento térmico y acústico y la eficiencia energética, cuya dimensión máxima será de veinte (20) centímetros y su aplicación se regula en el apartado 8 de este artículo.
 - f) Galerías bioclimáticas: Son cuerpos salientes acristalados que, actuando como captadores solares, mejoran la eficiencia energética de los edificios. Para cumplir con su finalidad estarán orientadas adecuadamente y dispondrán de los elementos de protección solar necesarios. Su bandeja, a la que no se limita la longitud, tendrá un saliente máximo de setenta y cinco (75) centímetros, y a ella se accederá exclusivamente por razones de mantenimiento desde zonas comunes del edificio. Al igual que las terrazas, las galerías bioclimáticas forman parte de las fachadas.
2. Salvo otras determinaciones de las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente, desde las fachadas exteriores en edificación en manzana cerrada solamente podrán sobresalir balcones, balconadas, miradores e incrementos del espesor de las fachadas, con los salientes máximos recogidos en este artículo.
 3. En fachadas exteriores se admite la construcción de jardineras con una altura igual a las de los antepechos de los huecos de ventanas e inferior o igual a ciento diez (110) centímetros y un saliente máximo sobre el plano de fachada de cuarenta y cinco (45) centímetros. Asimismo, se admiten jardineras entrantes con profundidad máxima de cuarenta y cinco (45) centímetros, situadas en los antepechos de los huecos y sin superar la longitud de éstos. Las jardineras no podrán verter aguas sobre las vías o espacios libres públicos.
 4. En edificación aislada, cuando por condiciones de posición la fachada pueda situarse sobre la alineación oficial, solo podrán sobresalir los balcones, balconadas, miradores e incrementos de espesor de las fachadas, con las dimensiones establecidas en el presente artículo y las que para su ancho de calle se establecen en la norma zonal 4 de edificación en manzana cerrada.

Información de Firmantes del Documento



Sobre las fachadas exteriores en zonas de retranqueo y espacios libres de parcela, podrán disponerse balcones, balconadas, miradores, incrementos del espesor de las fachadas con las dimensiones aquí establecidas o las que se determinen, en su caso, en las normas zonales u ordenanzas del planeamiento correspondiente. Asimismo, se admitirán terrazas y galerías bioclimáticas, las cuales, como parte de las fachadas que son, se tendrán en cuenta a efectos de ocupación y posición de la edificación.

5. Salvo determinación distinta de las normas zonales u ordenanzas del planeamiento correspondiente, tanto en edificación en manzana cerrada como en edificación aislada, los miradores y galerías guardarán una separación mínima a los linderos laterales y al testero de tres (3) metros.
6. Salvo otras limitaciones en las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente, los salientes permitidos respecto a las fachadas cumplirán, con las excepciones que se indican, las siguientes condiciones:
 - a) La suma de la longitud de todos los salientes será igual o inferior a la mitad de la suma de las longitudes de todas las plantas de piso, realizándose la medición independientemente para cada fachada. Así determinada la longitud máxima de salientes, éstos podrán distribuirse libremente en cada fachada. Esta condición no se aplicará a los incrementos de espesor de las fachadas ni a las galerías bioclimáticas.
 - b) Los vuelos se separarán de las fincas contiguas en una longitud mínima igual a su saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros. Esta condición no se aplicará a los incrementos de espesor de las fachadas.
7. En las fachadas situadas sobre la alineación oficial, la altura libre de los salientes sobre la rasante de la acera será, como mínimo, de trescientos cuarenta (340) centímetros.
8. Los incrementos del espesor de las fachadas en obras de rehabilitación se permitirán con un proyecto que afecte de manera integral a un edificio. En planta baja, cuando el plano de fachada se sitúe sobre la alineación oficial, el incremento de espesor solo se podrá realizar en la forma y con las limitaciones contempladas en el artículo 6.10.10 para portadas y escaparates.

Estos incrementos no alteran las condiciones iniciales de posición y de ocupación del edificio en la parcela y no podrán sobrepasar los linderos laterales o testeros.

En edificios que formen un conjunto con proyecto o composición unitaria, bien en manzana cerrada o en otros tipos de agrupación de edificios entre medianeras, los proyectos de rehabilitación deberán responder a una solución común para el conjunto de edificios, si bien podrán desarrollarse de forma individualizada. Estos proyectos resolverán la integración arquitectónica de las fachadas rehabilitadas con las de los edificios sin rehabilitar colindantes, para salvaguardar la imagen urbana, conforme a los artículos 6.10.3 sobre salvaguarda de la estética urbana y 6.10.6 sobre modificación de fachadas.

En edificación aislada los proyectos de rehabilitación se podrán desarrollar de forma individualizada resolviendo su integración arquitectónica en el entorno urbano conforme

Información de Firmantes del Documento



a los artículos 6.10.3 **sobre** salvaguarda de la estética urbana y 6.10.6 **sobre** modificación de fachadas.

Artículo 6.6.20 Cornisas y aleros (N-2)

El saliente máximo de cornisas y aleros en fachadas situadas sobre la alineación exterior no excederá de ochenta (80) centímetros, salvo mayor limitación en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General. En el resto de las fachadas podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso computarán a efectos de ocupación y posición del edificio y en ningún supuesto, podrá rebasarse la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Asimismo, con las limitaciones indicadas, se admiten cornisas y otros elementos de protección solar en todas las plantas del edificio.

CAPÍTULO 6.7. CONDICIONES DE SALUBRIDAD DE LOS EDIFICIOS

Artículo 6.7.1 Definición (N-1)

Son las que se establecen para garantizar la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Artículo 6.7.2 Aplicación (N-1)

1. **Las condiciones de salubridad** de los edificios son de aplicación en las obras de reestructuración y en las de nueva edificación excepto las especiales, así como en el resto de las obras en las que, por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.
2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el ámbito en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de rango superior al municipal.

Sección Primera. Condiciones de calidad. (suprimida)

Artículo 6.7.3 Calidad de las construcciones (N-1)

(sin contenido)

Sección Primera. Condiciones de salubridad de los locales

Artículo 6.7.4 Definiciones (N-1)

1. Se define pieza como todo recinto independiente situado en un edificio. A estos efectos, se considerará recinto independiente todo espacio delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con otros espacios contiguos a través de huecos de paso.



2. Se define local o **establecimiento** como el conjunto de piezas contiguas en el espacio e intercomunicadas, dedicadas al desarrollo o ejercicio **de una o varias actividades**.
3. Tendrá la consideración de pieza habitable toda aquella que reúna las condiciones para desarrollar en ella actividades que impliquen la permanencia prolongada de personas.

Artículo 6.7.6 Ventilación (N-2)

La ventilación de piezas y locales podrá resolverse mediante alguna de las siguientes soluciones, sin perjuicio de las limitaciones que se establecen, para los distintos usos y, en su caso, en las normas zonales:

- a) Ventilación natural directa: Mediante huecos abiertos o practicables directamente al exterior.
- b) Ventilación natural conducida: Mediante conductos o elementos similares que, sin interposición de elementos mecánicos, comunican el local o pieza con el exterior, **produciendo la renovación del aire exclusivamente por la acción del viento o por la existencia de un gradiente de temperaturas entre el punto de entrada y el de salida**.
- c) Ventilación **mecánica**: **En la que la renovación del aire se produce por el funcionamiento de aparatos electromecánicos dispuestos al efecto. Puede ser con admisión mecánica, con extracción mecánica o equilibrada.**
- d) **Ventilación híbrida**: **En la que, cuando las condiciones de presión y temperatura ambientales son favorables, la renovación del aire se produce como en la ventilación natural y, cuando son desfavorables, como en la ventilación con extracción mecánica.**

Artículo 6.7.9 Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso no residencial (N-2)

1. Toda pieza habitable adscrita a un local de uso no residencial dispondrá de ventilación e iluminación que, preferentemente, serán naturales.
2. Se admitirá, no obstante, la ventilación **mecánica** de estas piezas si se garantiza la renovación de aire y aporte de aire exterior que exige la normativa específica, en función del destino de la pieza y de su ocupación previsible.
3. Se admitirá, igualmente, la iluminación artificial de estas piezas si se garantiza la existencia de **los niveles de iluminación exigidos por la normativa específica**.
4. En aquellas piezas habitables adscritas a usos no residenciales, pero que, a estos efectos, pueden ser asimilables al uso residencial, tales como **habitaciones de establecimientos hoteleros**, de residencias de tercera edad, de centros hospitalarios, etc., el Ayuntamiento exigirá el cumplimiento de las condiciones de ventilación e iluminación señaladas para las piezas adscritas a locales de uso residencial.
5. Los locales en los que se desarrollen actividades que, por el proceso productivo que se lleva a cabo u otras circunstancias, requieran condiciones especiales, quedarán eximidos del cumplimiento de las establecidas en este artículo, debiendo cumplirse, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación laboral aplicable.

Sección Segunda. Condiciones de **salubridad de los edificios.**



Artículo 6.7.12 Patio (N-1)

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas de los edificios **que proporciona ventilación e iluminación a los locales y viviendas a los que sirve**; también será considerado como tal el espacio no edificado **con la misma finalidad**, cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.
2. Atendiendo a su situación en el edificio, se distinguen las siguientes clases:
 - a) Patio de parcela.
 - i) Cerrado: Es aquel que está situado en el interior de la edificación, o el que situado en su perímetro exterior es susceptible de ser cerrado por edificaciones colindantes.
 - ii) Abierto: Es aquel que está situado en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación.
 - b) Patio de manzana: Es aquel que tiene definida gráficamente por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre.
 - c) Patio inglés: Patio situado en fachada exterior cuyo suelo se encuentra por debajo de la rasante de la acera o terreno.
 - d) Patio mancomunado: Se entenderán como patios mancomunados los que se constituyan entre inmuebles colindantes con las dimensiones establecidas en estas Normas.
 - i) Las superficies afectadas se sujetarán a un régimen de mancomunidad mediante la constitución de un derecho real de servidumbre entre ambas superficies o una sola de ellas, o por la constitución de cualquier género de comunidad de bienes entre las mismas, acreditándose mediante su inscripción previa en el Registro de la Propiedad y como condición **del medio de intervención correspondiente**.
 - ii) Al inscribirse la declaración de obra nueva de la edificación, en todo caso, se consignará el régimen de mancomunidad aplicado para su inscripción en el Registro, no pudiéndose cancelar sino mediante título civil suficiente unido a la resolución administrativa que lo autorice. La subsistencia de alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima impedirá la referida cancelación.
 - iii) Se permite la separación de estos patios mancomunados con rejas de tres (3) metros de altura máxima a contar desde el suelo del patio más bajo.
 - iv) En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de tres metros, la reja de separación sólo podrá exceder en dos metros desde el suelo del patio más alto.

Artículo 6.7.14 Medición de la altura de los patios cerrados (H) (N-1)

1. La altura de patio (H) se medirá a la coronación del más alto de los paramentos que lo conforman, medida desde la cota más baja del suelo del local o vivienda que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo. No se tendrá en cuenta la altura de las partes de paramentos más altos de la edificación que individualmente o en su conjunto delimiten el ámbito del patio cerrado en menos del veinticinco por ciento (25%) de su perímetro.
2. En los patios configurados escalonadamente que aumentan de dimensión con la altura, su altura se medirá según lo indicado en el apartado anterior, sin considerar las alturas parciales que puedan tener los distintos escalonamientos.
3. En los casos en los que se disponga una planta de ático y sus fachadas se encuentren separadas de las fachadas del patio una dimensión igual o superior a tres (3) metros, esta planta no intervendrá en la medición de la altura del patio.

Artículo 6.7.15 Dimensión de los patios de parcela cerrados (N-2)

1. Patios en viviendas unifamiliares.

La dimensión de cualquier lado del patio al que recaigan piezas habitables será igual o superior a un tercio de H (H/3), con mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros; en los restantes casos, la dimensión será libre.

2. Patios en edificios destinados a usos distintos del de vivienda unifamiliar.

a) La dimensión de los patios de parcela cerrados se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (H) del patio, medido en la forma citada en el artículo 6.7.14.

b) Dimensiones de los patios de parcela cerrados:

Dimensión de los patios			
Tipo	Uso del local	Anchura	Mínimo
A	Piezas habitables (excepto cocinas)	H/3	3,00
B	Cocinas	H/4	3,00
C	Piezas no habitables, escaleras, pasillos, vestíbulos y paramentos ciegos	H/5	3,00

- c) Las dimensiones de los patios cerrados podrán reducirse: las correspondientes a un tercio de H (H/3), hasta un cuarto de H (H/4) y las de un cuarto de H (H/4) hasta un quinto de H (H/5), siempre que la superficie de la planta obtenida a partir de las dimensiones básicas del cuadro se incremente, multiplicándola por un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión inicial y la reducida. En ningún caso las dimensiones serán inferiores a las mínimas establecidas.
- d) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos del patio rectangular equivalente y, simultáneamente, que las luces rectas de los huecos respeten las distancias mínimas establecidas en el cuadro en función de las piezas a las que pertenezcan. A estos efectos, se entiende por luz

Información de Firmantes del Documento



recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

- e) Salvo determinación específica en la Norma Zonal u ordenanza particular correspondiente, los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal ciego el de la linde aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendándose a lo establecido en el artículo 6.7.12, apartado 2.d).
- f) Cuando en las fachadas de los patios se incorporan salientes o vuelos, las dimensiones mínimas obtenidas del cuadro se respetarán desde el borde de las bandejas de los vuelos.

Artículo 6.7.17 Acceso a patios (N-1)

Salvo en vivienda unifamiliar, cualquier tipo de patio tendrá acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario o privativo que posibilite la obligada limpieza y policía del mismo.

Artículo 6.7.18 Construcciones en los patios (N-2)

1. En las zonas de uso cualificado residencial no se autorizarán obras de ampliación o sustitución de cuerpos de edificación existente, que ocupen los patios de parcela, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en las normas zonales de aplicación o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General las contempladas en el artículo 6.7.21. y las recogidas en los apartados siguientes de este artículo.
2. Cuando no puedan resolverse razonablemente las condiciones de seguridad por otro sistema, podrán ubicarse las escaleras de emergencia en los patios de parcela existentes requiriendo informe favorable de los servicios municipales competentes. Estás escaleras, que se ejecutarán con elementos calados no macizos, no podrán ocupar en planta más de la mitad de la superficie menor del patio.
3. Podrán instalarse torres de ascensor en los patios existentes carentes de esta dotación cuando ésta sea la única solución técnicamente viable, sin que se apliquen en estos casos las condiciones sobre dimensiones de patios y luces rectas del artículo 6.7.15, si bien se respetaran las siguientes condiciones:
 - a) En todo caso se mantendrá libre de ocupación un cuarto (1/4) de la superficie menor del patio.
 - b) Los cerramientos de la torre de ascensor serán transparentes y permitirán la circulación del aire.
 - c) No se empleará el patio como fuente de entrada de aire para sistemas generales de ventilación.

Información de Firmantes del Documento



- d) Cuando la superficie libre del patio resulte inferior a nueve (9) metros cuadrados, se adoptarán las medidas compensatorias adicionales siguientes:
- i) Se dispondrá un sistema de ventilación mecánica del patio.
 - ii) Se trasladarán a cubierta las evacuaciones de gases de combustión y de cocción que se realicen al patio.
4. En los linderos de las parcelas podrán cerrarse los patios con muros de fábrica de altura máxima de tres (3) metros salvo en patios mancomunados que se cerrarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.7.12, apartado 2, d) iii) y iv).
5. En las obras de ampliación o reestructuración, siempre que exista remanente de edificabilidad, se admite que el patio arranque en cualquier nivel, computando como edificabilidad la superficie de patio, en proyección horizontal, de las plantas en que se cubre.

Artículo 6.7.19 Dimensión de los patios de parcela abiertos (N-2)

1. Tendrán la consideración de patios abiertos aquellos que, estando situados en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación, cumplan con la relación de forma $P \leq 1,5 F$, siendo (P) la profundidad del patio medida desde el plano de fachada y (F) el ancho de la embocadura (ver anexo de gráficos). Se tratarán como patios de parcela cerrados aquellos en los que la relación de forma sea $P > 1,5 F$.
2. Cuando el valor de (P), en cualquier punto, sea inferior o igual a ciento cincuenta (150) centímetros, no se considerará como patio abierto.
3. La embocadura (F) del patio será igual o mayor que un tercio de H (H/3), con un mínimo de seis (6) metros, de la altura tomada desde el suelo de la pieza situada más baja con huecos de luz y ventilación al patio, hasta la coronación del paramento de menor altura de los que conforman el patio.
4. Se admite reducir la embocadura del patio hasta un quinto de H (H/5), con un mínimo de tres (3) metros, cuando los paramentos enfrentados sean ciegos, manteniéndose en todo caso la relación $P \leq 2 1,5 F$.
5. Cuando la profundidad (P) no sea superior a su embocadura (F), se admiten patios abiertos con un ancho mínimo de tres (3) metros.
6. Se autorizan patios abiertos que resulten de la combinación de las condiciones de los puntos 1.3.4 ó 1.3.5.
7. Se admiten patios abiertos cubiertos, siempre que como mínimo sirvan a dos (2) plantas consecutivas y cumplan con las condiciones expuestas en los puntos anteriores, salvo en su fondo que será inferior o igual a vez y media del ancho de su embocadura y en ningún caso superior a su alto. La medición de altura se tomará a la cara inferior del forjado que los cubre.

Artículo 6.7.21 Cubrimiento de patios (N-2)

Salvo prohibición expresa en la normativa de uso o zona, cabrá el cubrimiento de patios de parcela con claraboyas o lucernarios traslúcidos, con las siguientes condiciones:



- a) La cubierta se situará por encima de la cota de coronación del más alto de los paramentos de fachada que delimiten el patio.

Los elementos que integren esta cubierta deberán dejar un espacio en todo o en parte del perímetro del patio desprovisto de cualquier tipo de cierre, con los muros del patio, que permita una superficie mínima de ventilación superior al veinticinco por ciento (25%) de la del patio cubierto.

En este caso la superficie cubierta no computará a efectos de edificabilidad.

- b) **La configuración específica y las características de los materiales de la cubierta garantizarán el cumplimiento de las condiciones de seguridad en caso de incendio aplicables.**

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

Artículo 6.8.2 Ámbito de aplicación (N-2)

1. Las condiciones que se señalan en el presente Capítulo serán de aplicación a aquellos inmuebles resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general, así como a los locales resultantes de obras que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.
2. Sin perjuicio de lo anterior, las dotaciones de servicio de los edificios deberán cumplir la normativa de carácter general o sectorial que les sea aplicable.

Artículo 6.8.3 Dotaciones obligatorias (N-2)

1. Todos los edificios y locales mencionados en el artículo anterior dispondrán de las siguientes dotaciones de servicio obligatorias:
 - a) Abastecimiento de agua potable.
 - b) Energía eléctrica.
 - c) Calefacción **y climatización.**
 - d) Agua caliente sanitaria.
 - e) **Generación de energías renovables.**
 - f) Servicios higiénicos.
 - g) Saneamiento.
 - h) Evacuación de residuos sólidos urbanos.
 - i) Aparcamiento.
2. Se exceptúan aquellos edificios en los que la obligación de disponer de alguna de las dotaciones señaladas en el apartado anterior sea manifiestamente innecesaria, en función del uso al que se destinen o de la actividad que se desarrolle en los mismos.

Información de Firmantes del Documento



3. Las dotaciones de servicio de evacuación de humos, gases y polvos, comunicaciones y aparatos elevadores serán obligatorias en los edificios, usos y actividades en los que se cumplan las condiciones señaladas en la Sección segunda de este Capítulo.

Sección Primera. Dotaciones de servicio obligatorias con carácter general

Artículo 6.8.4 Dotación de servicio de abastecimiento y distribución interior de agua potable (N-2)

1. Todo edificio dispondrá de abastecimiento de agua potable y red interior de distribución hasta los aseos, cocinas y otros puntos de consumo de agua proyectados en función del uso previsto.
2. La dotación respetará las condiciones de la normativa supramunicipal de aplicación y de la Ordenanza que regule la gestión y uso eficiente del agua.

Artículo 6.8.5 Dotación de servicio de energía eléctrica (N-2)

1. Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la Empresa distribuidora, instalación de enlace con la citada red de distribución e instalación interior hasta cada uno de los puntos de utilización.
2. Salvo en los supuestos en que la normativa sectorial admita su disposición en armario, los edificios en los que se prevea la existencia de consumidores diferenciados contarán con un local específico para albergar los equipos de medida, con acceso desde zonas comunes del edificio.

Artículo 6.8.6 Dotación de servicio de calefacción y climatización (N-2)

1. Todo edificio en el que se prevea presencia habitual de personas dispondrá de un sistema de calefacción que permita el mantenimiento, en los distintos locales y piezas del edificio, de una temperatura adecuada en función de la actividad que se desarrolle en cada uno de ellos.

Esta instalación podrá complementarse mediante un sistema de ventilación y/o refrigeración, pudiendo integrarse todos ellos en una única instalación de climatización. En las obras de nueva edificación o reestructuración general o total se dispondrá, al menos, preinstalación de refrigeración.

2. El diseño de las instalaciones se efectuará con criterios de eficiencia energética y sostenibilidad ambiental, ajustándose a lo establecido en la normativa sectorial municipal y supramunicipal de aplicación.

Artículo 6.8.7 bis Dotación de servicios de generación de energías renovables

Todos los edificios dispondrán de dotación para la generación de energía eléctrica y para usos térmicos en la forma y condiciones establecidas en el documento básico de ahorro de energía del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya y, en su caso, en la Ordenanza que la contemple.

Artículo 6.8.8 Servicios higiénicos (N-2)



1. Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por **la ordenanza en materia de salubridad y en el resto de** la normativa sectorial aplicable.
2. Supletoriamente, cuando no exista regulación específica o normativa sectorial podrán aplicarse para el cálculo de la dotación de servicios higiénicos los siguientes criterios:
 - a) Hasta doscientos (200) metros cuadrados, un **inodoro** y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un **inodoro** y un lavabo.
 - 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.
3. **En cuanto a la dotación y características de los aseos accesibles, se estará a lo establecido en el documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya y, en su caso, en la normativa que pueda dictar la Comunidad de Madrid al respecto.**
4. En los locales de uso público, los **inodoros** no podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de separación. **Este vestíbulo no será necesario en los aseos accesibles.**
5. En el caso de locales agrupados, podrán agruparse las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones partiendo de la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

Artículo 6.8.9 Dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos (N-2)

1. Con excepción de los destinados a vivienda unifamiliar, todos los edificios dispondrán de un local con capacidad y dimensiones adecuadas para **la recepción, previa** a su retirada por los servicios municipales, de los residuos sólidos urbanos y otros residuos asimilables a éstos que se generen. Este **local** podrá estar situado en edificación independiente.
2. **El acceso a los locales de recepción de residuos, aunque se sitúen en edificación independiente, se realizará desde zona comunes de circulación del edificio o de la parcela.**
3. **Los locales de recepción de residuos cumplirán las condiciones establecidas en la Ordenanza que regule la gestión de residuos.**

Artículo 6.8.10 Dotación de servicio de saneamiento (N-2)

1. Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación **de las aguas pluviales y/o residuales hasta la red pública de alcantarillado. En edificación abierta el vertido de aguas pluviales podrá realizarse en la propia parcela.**
2. **El vertido de aguas pluviales y residuales a la red pública de alcantarillado se realizará según las condiciones establecidas en la normativa supramunicipal de aplicación y en la Ordenanza que regule la gestión y uso eficiente del agua.**

Sección Segunda. Otras dotaciones de servicio obligatorias



Artículo 6.8.11 Dotación de servicio de evacuación de gases, humos y polvos (N-2)

1. La evacuación de gases, humos y polvos producidos en cocinas no domésticas, generadores de calor y actividades industriales se efectuará mediante chimenea independiente con punto de emisión por encima de la cubierta del edificio, no permitiéndose las salidas directas a fachadas o patios. Se exceptúan de esta prescripción general aquellos generadores de calor domésticos cuya normativa específica permita la evacuación directa al exterior de los productos de la combustión, debiendo cumplirse en todo caso las condiciones estéticas reguladas en el artículo 6.10.8.
2. Las condiciones específicas a las que deben ajustarse estas instalaciones serán las establecidas en la **Ordenanza sobre calidad del aire** y en la normativa supramunicipal correspondiente.

Artículo 6.8.12 Dotación de servicio de comunicaciones (N-2)

1. **Todos los edificios contarán, conforme con la normativa estatal sobre la materia, con infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicaciones y con la reserva de los locales preceptivos para alojar los correspondientes equipos.**
2. **Los edificios destinados al uso residencial en la clase de vivienda contarán, además de los anteriores, con los siguientes elementos de comunicación:**
 - a) Interfonía entre el acceso del edificio y cada vivienda.
 - b) Servicio de recepción de correspondencia.
3. **Las antenas e instalaciones similares se emplazarán en los puntos del edificio o de la parcela en los que el impacto visual sea menor. Cuando se sitúen en las cubiertas no podrán superar la altura de cuatro (4) metros por encima de la altura máxima total del edificio, salvo que razones técnicas justificadas lo hagan imprescindible. Estas instalaciones en edificios protegidos requerirán informe favorable de la CPPHAN.**

Artículo 6.8.13 Dotación de servicio de aparatos elevadores (N-2)

1. **Las edificaciones de cualquier uso dispondrán de ascensor accesible en la forma y condiciones establecidas en el documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya y, en su caso, en la normativa que pueda dictar la Comunidad de Madrid al respecto.**
2. **Solamente podrán ser sustituidos ascensores por escaleras mecánicas u otros elementos similares, en casos excepcionales de edificios destinados a usos industrial o terciario, en sus clases comercial u oficinas, en los que se justifique que el servicio de transporte vertical de personas queda cubierto y siempre que se disponga, al menos, un ascensor accesible.**
3. **El número de ascensores a instalar se determinará en función del número previsto de usuarios y del de plantas servidas. Cuando el número de plantas servidas sea igual o superior a ocho (8) se instalarán, al menos, dos ascensores. En el caso de edificios de usos residencial se estará además a lo recogido en el artículo 7.3.7.**

Información de Firmantes del Documento



4. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera. A estos efectos se considerarán zonas comunes de circulación los garajes y los pasillos de servicio a locales comunitarios, de instalaciones, trasteros o archivos.

Sección Tercera. Dotación de servicio de aparcamiento

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

1. Las edificaciones dispondrán del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios.
2. La dotación de servicio de aparcamiento se determinará en función de los usos a los que se destinen los edificios o establecimientos y de su localización, cuantificándose en función de su superficie y/o del número previsible de usuarios. Esta dotación contemplará la correspondiente a espacios no edificados destinados al desarrollo de la actividad cuando así se establezca expresamente en estas Normas.
3. Su régimen se regula en el Capítulo 7.5 uso de garaje-aparcamiento.

CAPÍTULO 6.9. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 6.9.1 Definición (N-1)

Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones con la finalidad de garantizar las adecuadas condiciones de acceso y su utilización no discriminatoria, así como evitar que sus usuarios sufran daños por su propio uso y reducir y prevenir el riesgo derivado de incendio.

Artículo 6.9.2 Ámbito de aplicación (N-2)

Este Capítulo es de aplicación a todas las obras, a excepción de las de consolidación y conservación y mantenimiento, y en la forma establecida en la normativa supramunicipal a cuyo cumplimiento se remite su articulado.

Sección Primera. Condiciones de acceso a las edificaciones

Artículo 6.9.3 Accesos a las edificaciones (N-2)

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.
2. En los accesos a las edificaciones se evitarán salientes o resaltos que dificulten la visibilidad y contarán con iluminación adecuada, tanto diurna como nocturna.
3. Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con este uso principal.

Artículo 6.9.4 Seguridad de utilización y accesibilidad



1. Las edificaciones respetarán las determinaciones establecidas en el documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya y, en aquello no regulado expresamente, en la normativa de la Comunidad de Madrid sobre la materia.
2. En los edificios y establecimientos de uso industrial se aplicarán las determinaciones del documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación, o normativa que lo sustituya, en todos aquellos aspectos que no sean incompatibles con la propia naturaleza de la actividad o con su reglamentación específica.

Artículo 6.9.5 Seguridad en caso de incendio

Las edificaciones respetarán las determinaciones del documento básico de seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación y del Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales, o normativas que los sustituyan, según sus propios ámbitos de aplicación, y, en aquello no regulado expresamente, la normativa municipal en la materia.

Artículo 6.9.6 Circulación interior (N-2)

(sin contenido)

Artículo 6.9.7 Escaleras (N-2)

(sin contenido)

Sección Segunda. Condiciones de seguridad contra incendios en los edificios. (suprimida)

Artículo 6.9.8 Condiciones de diseño del entorno de los edificios. Accesibilidad a las edificaciones (N-2).

(sin contenido)

Artículo 6.9.9 Otras condiciones de prevención de incendios (N-2)

(sin contenido)

Sección Tercera. Condiciones de seguridad contra descargas atmosféricas. (suprimida)

Artículo 6.9.10 Instalación de pararrayos (N-2)

(sin contenido)

Sección Cuarta. Condiciones de seguridad contra caídas. (suprimida)

Artículo 6.9.11 Prevención de caídas (N-2)

(sin contenido)



CAPÍTULO 6.10. CONDICIONES ESTÉTICAS**Artículo 6.10.2 Aplicación (N-2)**

Son de aplicación a toda actuación sujeta a licencia municipal o **declaración responsable**. El Ayuntamiento, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas además de en las presentes condiciones generales, en las normas zonales, así como en las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente.

En cualquier caso, la aplicación de las condiciones reguladas en el presente Capítulo en edificios sometidos a algún tipo de protección, requerirá informe favorable de la **CPPHAN**.

Artículo 6.10.6 Modificación de fachadas y cubiertas (N-2)

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto de edificación adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes, en cuyo caso se deberán mejorar su comportamiento acústico y térmico de acuerdo a las condiciones que establece el Código Técnico de la Edificación.
2. Se podrá autorizar el acristalamiento de terrazas existentes, de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, **al que deberán adaptarse los cerramientos futuros que se vayan realizando o sustituyendo en las terrazas del edificio. El proyecto de conjunto** deberá presentarse por la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados, podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su coste en las licencias correspondientes.

En ningún caso podrán cerrarse zonas de terrazas que no estén actualmente cubiertas. El acristalamiento será siempre con superficies verticales.

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas al objeto de ajustarlas a una solución de proyecto unitario.
4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.
5. Se admite, mediante proyecto conjunto de la fachada, la modificación del diseño de los miradores existentes para adecuarlos a un mejor comportamiento acústico y térmico, **pudiendo combinarse partes transparentes y traslúcidas e implantar elementos de protección solar**.
6. **Se podrán autorizar actuaciones en las fachadas con la finalidad de adaptar los edificios existentes a las condiciones de accesibilidad y eficiencia energética en los términos expresados en estas Normas.**
7. **Con la finalidad de adaptar los edificios existentes a las condiciones de seguridad en caso de incendio, podrá autorizarse la instalación de escaleras abiertas exteriores, adosadas a**

Información de Firmantes del Documento



las fachadas y, en caso necesario, voladas rebasando la alineación oficial, siempre que sea la única alternativa técnicamente viable y se minimice su impacto urbano y la afección a las parcelas colindantes. En caso de ser imprescindible, su desembarco podrá realizarse sobre la vía pública, en cuyo caso, el último tramo será basculante dejando, cuando esté plegado, una altura libre sobre la acera igual o superior a trescientos cuarenta (340) centímetros.

8. En obras de ampliación de plantas de ático para alojar trasteros, los materiales y tratamiento de sus fachadas estarán en consonancia con las del resto de fachadas y cubiertas del edificio.
9. En la realización de obras en edificios existentes para la mejora de las condiciones de accesibilidad y de eficiencia energética, que impliquen la implantación de nuevas instalaciones en las cubiertas, se evitarán impactos negativos sobre la imagen urbana y del edificio, para lo cual:
 - a) En las cubiertas inclinadas los equipos de climatización se dispondrán preferentemente bajo los faldones de cubierta, ventilando a través de elementos calados situados en los planos de los faldones, pudiendo modificarse si fuera necesario el trazado de estos para ocultar los equipos. Salvo imposibilidad técnica y excepto los paneles de captación solar, no se admitirán instalaciones situadas directamente sobre los faldones de cubierta.
 - b) Los equipos de climatización y captación solar podrán situarse sobre las cubiertas planas, si bien, cuando sobrepasen la altura de los petos de protección, sus vistas se ocultarán mediante la interposición de pantallas ligeras y cumpliendo las exigencias medioambientales.
 - c) En los edificios catalogados, las instalaciones deberán ubicarse bajo faldones de cubierta sin alterar la envolvente del edificio. Si resultara imprescindible situar los equipos sobre zonas de cubierta plana, no se considerará alterada la envolvente del edificio. Tampoco se entenderá alterada la envolvente del edificio cuando se incorporen cuerpos de edificación sobre la cubierta cuya finalidad sea dotar al edificio de las condiciones de accesibilidad universal. En todo caso, la solución concreta de cada caso requerirá dictamen favorable de la CPPHAN.

Artículo 6.10.8 Instalaciones en la fachada (N-2)

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma. No obstante, en edificios de uso exclusivo no residencial se podrá superar esta dimensión justificadamente por razones funcionales o compositivas.
2. La instalación de aparatos de aire acondicionado o de deflectores de salidas de humos de calderas individuales, visibles desde la vía pública, requerirá un estudio de conjunto para su integración en la fachada del edificio que deberá presentar la comunidad de propietarios o propietario del mismo. Estas instalaciones podrán sobresalir hasta un máximo de cuarenta y cinco (45) centímetros, siempre que se interpongan elementos no macizos que salvaguarden la integración estética de la fachada, tales como celosías,

Información de Firmantes del Documento



rejillas, etc., o se haya previsto su integración arquitectónica en el proyecto de nueva edificación.

3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales, situados en fachadas, cumplirán las condiciones de la **Ordenanza sobre calidad del aire**.
4. Los conductos de ventilación, además del cumplimiento de la normativa sectorial aplicable, cuando discurren por fachada se diseñarán de forma integrada en la composición y características de la fachada del edificio.

Artículo 6.10.10 Portadas, escaparates, rejas y cierres metálicos (N-2)

La alineación oficial podrá rebasarse en planta baja con salientes inferiores a quince (15) centímetros por la decoración o protección de los locales, portales o cualquier otro elemento análogo. No se admitirá ningún tipo de saliente cuando no sea posible mantener un ancho libre de acera igual o superior a ciento veinte (120) centímetros.

Artículo 6.10.12 Muestras (N-2)

Los anuncios paralelos al plano de fachada respetarán las determinaciones establecidas al respecto en la Ordenanza reguladora de las condiciones de la publicidad y de la identificación exterior.

Artículo 6.10.13 Banderines (N-2)

Los anuncios normales al plano de fachada respetarán las determinaciones establecidas al respecto en la Ordenanza reguladora de la publicidad y de la identificación exterior.

Artículo 6.10.15 Otros elementos de publicidad exterior (N-2)

Cumplirán las determinaciones de la Ordenanza reguladora de las condiciones de la publicidad y de la identificación exterior.

Artículo 6.10.17 Cerramientos (N-2)

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
2. Las parcelas podrán cerrarse en sus linderos con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros. La altura indicada se medirá, en cada lindero, desde la rasante del terreno de la parcela considerada, si bien, cuando las parcelas colindantes se encuentren por debajo de dicha rasante, la parte opaca del cerramiento no podrá superar una altura de cuatrocientos (400) centímetros medidos desde la rasante del terreno de estas, completándose el resto del cerramiento con protecciones diáfanas.
3. En las zonas de edificación aislada, el cerramiento de las parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:
 - a) Con elementos opacos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.



- b) Por medio de cerramientos, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.
 - c) **Las alturas indicadas se medirán desde la rasante de la acera o terreno de la vía o espacio libre público.**
4. Aquellos edificios que por su uso o características del entorno requieran especiales medidas de seguridad o ambientales, podrán ajustar el cerramiento a sus necesidades con autorización del **servicio municipal competente.**
 5. **Podrán autorizarse cerramientos mediante pantallas acústicas con la finalidad de alcanzar los valores límites de nivel sonoro establecidos en la normativa sobre contaminación acústica, previo informe favorable de los servicios municipales competentes en materia de medio ambiente, que verificará los valores ambientales, la eficacia del sistema y las dimensiones de las pantallas.**
 6. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 6.10.18 Protección del arbolado (N-2)

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, ni esté catalogado deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.
3. En las franjas de retranqueo obligatorio, salvo condiciones específicas reguladas en la norma zonal o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente, será preceptiva la plantación de especies vegetales preferentemente arbóreas.
4. Los patios o espacios libres existentes, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud **del medio de intervención correspondiente** señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro. En su caso se estará a lo dispuesto en la **ordenanza u ordenanzas que regulen la protección del arbolado y las zonas verdes.**
6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiese dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado, **o especies que sean ecológica y paisajísticamente equivalentes.**

Información de Firmantes del Documento



7. Las condiciones de diseño y mantenimiento de la clase zonas verdes se regulan por las Ordenanzas municipales específicas, por las condiciones de implantación de nuevas zonas verdes y de protección de los elementos existentes.

Artículo 6.10.20 Acondicionamiento en superficie de los espacios libres privados (N-2)

1. Los espacios libres privados contribuirán a la sostenibilidad ambiental con la generación de servicios ecosistémicos que mejoren las condiciones de confort térmico y bioclimático y del medio ambiente urbano, en la medida necesaria para cumplir con el factor verde mínimo de parcela regulado en artículo 6.10.21, mediante su ajardinamiento y/o arbolado, que podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento.
2. Los espacios que no sean de ajardinamiento y/o arbolado obligatorio podrán ocuparse por:
 - a) Aparcamientos de vehículos en superficie, los cuales no ocuparán una superficie superior a cincuenta por ciento (50%) del espacio libre de parcela. Se podrá superar el porcentaje indicado cuando resulte imprescindible para completar la dotación de aparcamiento y no sea posible hacerlo en plantas inferiores a la baja.
 - b) Captadores solares que podrán situarse sobre el terreno y como cobertura de marquesinas para proporcionar sombra a plazas de aparcamiento. En ambos casos, su estructura portante estará constituida por elementos ligeros y desmontables.
 - c) Elementos ornamentales aislados y diáfanos tipo pérgola, que estarán constituidos por piezas lineales ligeras y carentes de cualquier tipo de cerramiento lateral y sin cubrición, pudiendo servir de soporte exclusivamente a toldos textiles, plantas trepadoras o paneles de captación solar.
 - d) Vasos de piscinas descubiertas, que podrán disponer de cubierta traslúcida, de funcionamiento retráctil, en cuyo caso respetará las condiciones establecidas en el artículo 6.5.3 para las construcciones auxiliares.
 - e) Instalaciones deportivas descubiertas.
 - f) Construcciones destinadas a conserjería en parcelas con tipología de edificación aislada o en bloques abiertos, con dimensiones máximas en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación. Se separarán de los linderos de las parcelas al menos la mitad de su altura de coronación. No serán admisibles en vivienda unifamiliar, salvo en su régimen especial.
 - g) Construcciones auxiliares para la instalación de sistemas centralizados de climatización, salvo en vivienda unifamiliar, en obras de rehabilitación de edificios cuando no exista otra opción técnicamente viable. Tendrán unas dimensiones máximas en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación. Se separarán de los linderos de las parcelas al menos la mitad de su altura de coronación.

Información de Firmantes del Documento



El proyecto de obras de rehabilitación deberá justificar la mejor solución en cuanto a su posición e integración en la parcela y a su armonización con las edificaciones y su entorno.

- h) Torres de ascensor y plataformas elevadoras en espacios libres de parcela de edificios residenciales existentes que no reúnan las condiciones de accesibilidad, siempre que constituyan la única solución técnicamente viable y una vez constatada la imposibilidad de su instalación en el interior de la edificación sin afección a espacios privativos de viviendas y locales. A las torres de ascensor no le serán de aplicación las condiciones de edificabilidad, ocupación y posición, si bien solo podrán ocupar los espacios mínimos de separación a linderos cuando no sea factible su ubicación en otra posición y con la menor afección posible a las parcelas colindantes.

- i) Armarios y cuadros de acometidas.

Los elementos contemplados en las letras b), c) y d), así como los cerramientos de las pistas deportivas en la letra e), tendrán una altura de coronación máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros, sin superar la coronación de los cerramientos de parcela cuando se sitúen en los espacios mínimos de retranqueo y separación a linderos.

3. En las áreas de suelo urbano consolidado podrán redactarse planes especiales para la mejora de la calidad ambiental, que determinarán las condiciones y tratamiento de los espacios libres.

Artículo 6.10.21 Factor verde

1. El factor verde es un parámetro numérico que favorece la sostenibilidad ambiental mediante la generación de servicios ecosistémicos que mejoran las condiciones de confort térmico y bioclimático y del medio ambiente urbano, en el que se considera la cantidad de vegetación a incorporar en la edificación y en el espacio libre de parcela.
2. El factor verde se aplica en las obras de nueva planta, sustitución, ampliación y en las de rehabilitación de reestructuración y acondicionamiento generales.

En las intervenciones sobre edificios sometidos a algún régimen de protección patrimonial, las soluciones concretas en la aplicación del factor verde podrán ser moduladas por la CPPHAN, cuando la solución de su cumplimiento pudiese entrar en conflicto con los valores que justificaron la protección.

3. Definiciones.

A los efectos de la determinación del factor verde se consideran:

- a) Infraestructuras verdes: Son las tipologías de reverdecimiento que se pueden implementar en las edificaciones. Pueden ser:

- i) Fachada verde: Es una instalación vertical dispuesta sobre fachadas exteriores y en cubiertas con inclinación mayor de treinta grados (30°) sexagesimales.

Las fachadas verdes pueden ser de dos tipos:

- Continua: sistema en el que se utiliza una estructura específica donde se asienta un sustrato y un sistema de vegetalización para que las plantas



enraícen, aportándoles el agua y los nutrientes necesarios para su subsistencia y desarrollo.

- Modular: sistema en el que las plantas crecen desde jardineras, donde tienen sus raíces. A estos efectos, se entiende por jardinera un elemento saliente o entrante a la fachada con dimensiones interiores superiores a veinte (20) centímetros, en todas sus direcciones. Las jardineras deberán ser accesibles para su plantación y mantenimiento, para lo cual ninguna de sus partes estará situada a más de un (1) metro de distancia de un hueco practicable de la fachada o de una zona transitable del espacio libre de parcela o de la cubierta. En todo caso se deberán respetar las condiciones establecidas para jardineras en el artículo 6.6.19.

- ii) **Cubierta verde:** Es un acondicionamiento vegetal compuesto por un sustrato y vegetación instalados en la cubierta de un edificio, cuya inclinación no exceda de treinta grados sexagesimales (30°).

Las cubiertas verdes pueden ser de dos tipos:

- Extensiva: Cubierta con un espesor de la capa de sustrato vegetal comprendido entre diez (10) y treinta (30) centímetros.
- Intensiva: Cubierta con espesor de la capa de sustrato vegetal mayor de treinta (30) centímetros.

- iii) **Sombra vegetal:** Es aquella que se produce mediante árboles, plantados sobre el terreno o sobre cubiertas intensivas.

Se consideran dos tipos de árboles:

- **Árbol adulto existente:** Ejemplar de cualquier especie arbórea con más de diez (10) años de antigüedad o veinte (20) centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo.
- **Árbol nuevo:** Ejemplar nuevo o existente que tenga al menos diez (10) centímetros de perímetro, medidos a un (1) metro de altura, en el caso de tratarse de una especie caducifolia, o de al menos ciento setenta y cinco (175) centímetros de altura, en el caso de ser una especie perenne.

- iv) **Ajardinamiento en rasante:** Espacio ajardinado con diferentes especies vegetales del espacio libre de parcela.

El ajardinamiento del espacio libre de parcela podrá realizarse:

- **Sobre el terreno:** cuando sin existir edificación subterránea, se dispone una superficie vegetal continua con una capa de tierra vegetal de, al menos, treinta (30) centímetros.
- **Sobre edificación subterránea:** consiste en una cubierta verde sobre la edificación subterránea.

Información de Firmantes del Documento



En las infraestructuras verdes podrá utilizarse cualquier tecnología que garantice su plantación y mantenimiento. En el caso de la sombra vegetal, el proyecto acreditará que el sistema de plantación garantiza el desarrollo y permanencia de arbolado de gran porte. Por otra parte, siempre que la infraestructura verde y la tecnología utilizada lo permitan, se admitirá su utilización como huertos urbanos.

b) Tipología edificatoria:

Se consideran a estos efectos, seis tipos de edificación:

- i) Edificación en manzana cerrada.
- ii) Edificación aislada.
- iii) Edificación en baja densidad.
- iv) Edificación unifamiliar.
- v) Actividades económicas.
- vi) Edificación en altura, con altura en número de plantas igual o superior a dieciséis (16).

c) Tipo de obra:

Se consideran tres tipos de obras:

- i) Nueva planta y sustitución.
- ii) Ampliación.
- iii) Rehabilitación (reestructuración y acondicionamiento generales)

En el caso de que la intervención suponga simultáneamente las obras de ampliación y rehabilitación se aplicará el coeficiente correspondiente a ampliación.

4. Cálculo del factor verde.

El factor verde se calcula en función de los coeficientes de tipología edificatoria y de clase de obra, multiplicados por la suma de los productos de la superficie de cada infraestructura verde por su coeficiente propio, en relación con la superficie de la parcela, según la siguiente fórmula:

$$FV = Ct \times Co \times \sum Ci \times Si / Sp$$

Siendo:

FV: Factor verde.

Ct: Coeficiente de tipología edificatoria.

Co: Coeficiente de tipo de obra.

Ci: Coeficiente de infraestructura verde.

Si: Superficie de cada infraestructura verdes.

Información de Firmantes del Documento



Sp: Superficie total de la parcela.

El factor verde así obtenido deberá ser igual o superior al factor verde objetivo, el cual se establece en treinta y cinco décimas (0,35).

Siempre que las características de la parcela y la edificación lo permitan, para la obtención del factor verde objetivo deberá utilizarse sombra vegetal y/o ajardinamiento en la superficie libre de parcela, pudiendo completarse mediante fachadas y cubiertas verdes.

5. Superficies de parcela y de infraestructuras verdes (Sp y Si).

La superficie de la parcela (Sp) y la destinada a cada infraestructura verde (Si) se expresarán en metros cuadrados, redondeadas por defecto en un decimal.

La superficie destinada a las infraestructuras verdes se medirá según los siguientes criterios:

- a) **Fachada verde:**
 - i) **Continua:** Se medirá en proyección ortogonal sobre un plano paralelo a la fachada, descontando huecos de dimensión superior a cincuenta (50) decímetros cuadrados.
 - ii) **Modular:** Cuando la jardinera se sitúe en el antepecho del hueco, se multiplicará la longitud de la jardinera por la distancia entre huecos, superior e inferior; si la jardinera se sitúa entre el espacio horizontal entre huecos, se multiplicará la longitud de la jardinera por la altura de piso de la planta en la que disponga.
 - iii) **Mixta:** En caso de fachadas verdes mixtas, se medirá de forma independiente la superficie de cada uno de los dos tipos.
- b) **Cubierta verde:** Tanto las extensivas como la intensivas se medirán en proyección ortogonal sobre un plano paralelo a la superficie de la cubierta, descontando huecos de superficie superior a un (1) metro cuadrado. En cubiertas mixtas, se medirá de forma independiente la superficie de cada uno de los dos tipos.
- c) **Sombra vegetal:** Se contabilizará el número de árboles adultos existentes y/o nuevos que se plantarán en la parcela, considerando que cada árbol tiene una superficie verde equivalente de cincuenta (50) metros cuadrados. En ningún caso se considerará un número de árboles superior al resultado de dividir la superficie del espacio libre de parcela entre veinticinco (25).
- d) **Ajardinamiento en rasante:** Se medirá en proyección ortogonal sobre un plano horizontal, descontando los huecos de dimensión superior a cincuenta (50) decímetros cuadrados.
- e) Cuando se dispongan simultáneamente sombra vegetal y ajardinamiento en rasante, se tendrán en cuenta en el cálculo las superficies de ambas infraestructuras de forma independiente, aunque estén solapadas.

6. Coeficientes de aplicación.

Información de Firmantes del Documento



En las tablas siguientes, se indican los valores de los coeficientes que intervienen en el cálculo del factor verde.

Coeficiente de tipología edificatoria (Ct)	
Manzana cerrada	0,75
Edificación aislada	0,45
Baja densidad	0,40
Edificación unifamiliar	0,50
Actividades económicas	0,75
Edificación en altura (≥ 16 plantas)	0,40

Coeficiente de tipo de obra (Co)	
Nueva planta y sustitución	3,20
Ampliación	3,40
Rehabilitación (reestructuración y acondicionamiento generales)	3,80

Coeficiente de infraestructura verde (Ci)		
Infraestructura	Tipo	Ci
Fachada verde	Continua	0,76
	Modular	0,71
Cubierta verde	Extensiva	0,54
	Intensiva	0,60
Sombra vegetal	Árbol nuevo	0,80
	Árbol adulto existente	1,00
Ajardinamiento en rasante	Sobre terreno	0,66
	Sobre edificación subterránea	0,46

Los coeficientes de infraestructura verde podrán incrementarse en un diez por ciento (10%) cuando se emplean especies vegetales autóctonas o adaptadas a la ciudad de Madrid y con mayor contribución a la calidad del aire en toda la infraestructura verde considerada, conforme al listado que al efecto aprueben los servicios competentes en materia de urbanismo con informe de los servicios competentes en materia de zonas verdes y arbolado.

Información de Firmantes del Documento



7. Obligaciones inherentes.

Los proyectos de edificación presentados con las solicitudes de licencia o con las declaraciones responsables, justificarán en un apartado específico el cumplimiento del factor verde, así como las infraestructuras verdes, tecnologías y especies vegetales utilizadas para alcanzarlo. El valor del factor verde obtenido se recogerá en la información pública del planeamiento urbanístico del ayuntamiento, figurando en el visor urbanístico para su consulta.

El factor verde obtenido, así como las infraestructuras verdes y la superficie destinada a las mismas, deberán figurar, junto con sus condiciones y obligaciones de mantenimiento y conservación, en el Libro del edificio, diferenciado, en aquellos que sean objeto de división horizontal, las obligaciones comunes de las individuales.

8. Modificación de la regulación del Factor Verde.

a) Por el área competente en materia de desarrollo urbano se establecerá un programa de seguimiento periódico, con la finalidad de evaluar la implementación del factor verde y el cumplimiento de sus objetivos, el cual establecerá los indicadores necesarios para valorar los factores siguientes:

- i. Contribución a la reducción del efecto isla de calor.
- ii. Control de las ganancias solares.
- iii. Mejora de la calidad del aire en factores como la humedad relativa, la fijación de CO₂ y de partículas.
- iv. Fomento de la cultura de los valores de la naturaleza y la ecología en la actividad de edificación, en la parcela y la ciudad.

b) Como resultado de la evaluación periódica y de la evolución de las condiciones medioambientales de la ciudad, así como por la incorporación los avances científicos y técnicos sobre la materia, mediante plan especial podrá modificarse cualquiera de los aspectos regulados en los apartados anteriores.

Información de Firmantes del Documento



TÍTULO 7. RÉGIMEN DE LOS USOS

CAPÍTULO 7.1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 7.1.2 Aplicación (N-2)

1. Las condiciones generales o particulares de los usos serán de aplicación: a las áreas reguladas por una norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece desde el Plan General, a las áreas de planeamiento incorporado y de desarrollo del Plan General pudiendo contener estas últimas determinaciones que no desvirtúen los preceptos regulados en el presente Título.
2. Las condiciones generales o particulares de los usos no serán de aplicación a los usos existentes, salvo **en las actuaciones** que afecten a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. **Con igual criterio se aplicarán las condiciones establecidas por la Modificación de Plan General MPG 00.343 a los usos y actividades implantadas con título habilitante otorgado previamente a su entrada en vigor.**
3. **Se deberán cumplir las determinaciones de las normativas sectoriales aplicables en los términos estrictos del ámbito de aplicación establecido por cada una de ellas.**

Artículo 7.1.4 Diferentes usos en un mismo edificio (N-2)

1. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.
3. Cuando en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes se establezca, para usos situados en dos plantas contiguas, su necesaria conexión, se entenderá que ésta se resuelve siempre que estén comunicadas directamente entre sí mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por la normativa aplicable.
4. Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asociados, en situaciones de plantas inferiores a la baja, **baja**, primera y plantas de piso, para su admisión, ya sea como nueva implantación o cambio de uso, clase, categoría, o tipo, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior, **sin utilizar elementos comunes de circulación del edificio**, o estarán unidos a locales de uso distinto al residencial situados en planta baja.

Como excepción a la condición anterior, cuando la implantación o cambio de uso se realice mediante obras distintas a las de nueva edificación y reestructuración general, no se exigirá acceso independiente para todo uso complementario dispuesto en planta baja. Con las mismas obras, tampoco se exigirá acceso independiente en las situaciones de planta inferior a la baja y planta primera para las clases de uso de terciario oficinas y otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas.

Información de Firmantes del Documento



Dentro de su ámbito de aplicación, las condiciones sobre acceso independiente de los locales de la clase de uso terciario hospedaje, serán las establecidas en el artículo 7.6.3 bis de estas normas.

5. En ningún caso se admitirán locales de usos terciario recreativo o terciario comercial sobre viviendas.
6. Podrán disponerse varias actividades, perteneciente al mismo o distinto uso, clase, categoría o tipo, en un mismo local, siempre que las distintas actividades sean admitidas por el régimen de usos de la norma zonal u ordenanza particular correspondiente y se respeten todas las condiciones normativas, tanto urbanísticas como sectoriales, que sean aplicables a cada una de ellas, y en los aspectos que sean diferentes, las más exigentes.

CAPÍTULO 7.2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

Sección Primera. Sistema de clasificaciones

Artículo 7.2.3 Clasificación de los usos según su régimen de interrelación (N-2)

1. Los usos, según el nivel de afección y consecuente caracterización de las diversas zonas en que se estructura el territorio ordenado por el Plan General, se clasifican en:
 - a) Usos cualificados.
 - b) Usos compatibles.
 - c) Usos autorizables.
 - d) Usos provisionales.
 - e) Usos prohibidos.
2. Definición:
 - a) Usos cualificados: Son aquellos que se corresponden directamente con el destino urbanístico de los suelos concretado en la calificación de los mismos por los instrumentos de Ordenación.

De entre los usos cualificados y a los efectos del cálculo de aprovechamiento tipo se distingue el uso cualificado característico, como aquel que predomina entre los cualificados de un área de reparto, asignándose a su coeficiente de ponderación el valor de la unidad en el cálculo del aprovechamiento tipo.
 - b) Usos compatibles: Son aquellos usos supeditados a los cualificados, que, en unos casos, contribuyen a su correcto funcionamiento y, en otros, complementan colateralmente el conjunto de usos cualificados de los ámbitos de ordenación.

Como usos no cualificados el Plan General los admite en las condiciones enunciadas en sus Normas y en las específicas de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes. A los efectos de pormenorización en el espacio se subdividen en:

Información de Firmantes del Documento



- i) Usos asociados: Respecto a un determinado uso se consideran como asociados aquellos vinculados directamente al mismo y que contribuyen a su desarrollo, por lo que quedan integrados funcional y jurídicamente con aquél.
 - ii) Usos complementarios: Son los que aportan una diversidad funcional a los ámbitos de ordenación, complementando el régimen de actividades.
 - iii) Usos alternativos: Son usos directamente admitidos en un determinado ámbito de ordenación y que puntualmente pueden sustituir al uso cualificado.
- c) Usos autorizables: Son usos cuya posible implantación prevé el Plan General a través de un estudio de repercusión por implantación de usos que analizará su viabilidad en función de la incidencia urbanística en su ámbito de implantación.

El estudio de repercusión por implantación de usos deberá evaluar los aspectos cuantitativos o cualitativos del uso pretendido para evitar la colisión con los usos cualificados de la zona, área o sector correspondiente y la alteración de las condiciones urbanísticas de sus ámbitos de influencia.

El Plan General fija las condiciones básicas en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos específicos, que deberán ser respetadas en los respectivos estudios de repercusión por implantación de usos. Asimismo, los planeamientos de desarrollo deberán prever, justificadamente, condiciones básicas, cuantitativas y cualitativas encuadradas en los preceptos antes enunciados, y que, análogamente, deberán ser respetadas en los correspondientes estudios de repercusión por implantación de usos.

La condición de uso autorizable sólo es aplicable a los supuestos de nuevas implantaciones, cambios de uso o ampliación de su superficie. Por ello, los usos existentes que se corresponden con los admitidos como autorizables en una norma zonal u ordenanza particular del planeamiento aplicable, en situaciones coincidentes con las que presentan, pasarán a admitirse como compatibles con el carácter de complementarios o alternativos según ocupen, en la actualidad, parte o la totalidad del edificio.

Dentro de los usos autorizables se diferencian, por el régimen especial al que se someten, los denominados usos autorizables especiales, a implantar exclusivamente en parcelas calificadas como uso dotacional por el Plan General, y cuyas condiciones específicas se regulan en la Sección Segunda de este Capítulo.

- d) Usos provisionales: De conformidad con lo previsto en la legislación urbanística, se podrán autorizar usos y obras, con carácter provisional, siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento, que deberán demolerse cuando lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización, con las condiciones señaladas, se inscribirá en el Registro de la Propiedad.
- e) Usos prohibidos: Son usos no admitidos de forma expresa desde el Plan General o desde las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo. Los usos existentes podrán mantenerse en las condiciones reguladas en el Capítulo 2.3.

Información de Firmantes del Documento



Sección Segunda. Condiciones generales de los usos compatibles y autorizables**Artículo 7.2.8 Condiciones generales (N-1)**

1. Comunes:
 - a) Salvo las excepciones reguladas en esta sección, en ningún caso la superficie total edificada del conjunto de los usos asociados y complementarios en un edificio, o conjunto edificatorio de una parcela, podrá superar el cincuenta por ciento (50%) de la superficie total edificada, salvo en parcelas dotacionales, en las que no sobrepasarán el veinticinco por ciento (25%). En la superficie total edificada del edificio o conjunto edificatorio se incluirá la del uso principal y la de los usos asociados y complementarios.
 - b) Cuando una misma parcela tenga asignados varios usos cualificados, la limitación anterior operará sobre la edificabilidad de cada uno de los usos cualificados de forma independiente.
 - c) No obstante, cuando en el régimen de usos compatibles de una norma zonal u ordenanza particular de los planeamientos específicos o de desarrollo, se admita un determinado uso como autorizable o alternativo, en edificio exclusivo, éste podrá sustituir al uso cualificado en las condiciones específicas que en su caso se articulen al efecto. En el supuesto de un uso autorizable, éste se someterá en cualquier caso a las condiciones que se deriven del estudio de repercusión por implantación de usos correspondiente, al que preceptivamente ha de someterse para su admisión. Por ello, en ambos casos dichos usos quedan excluidos de los límites anteriormente expresados.
 - d) Los usos autorizables, tras aprobarse el estudio de repercusión por implantación de usos, se integran en el sistema de usos compatibles del edificio, adoptando el carácter de usos complementarios o alternativos, en función de que ocupen parte o la totalidad de la superficie edificada.
 - e) A los efectos de la limitación del conjunto de usos asociados y complementarios, se tendrán en cuenta los autorizables que, según el párrafo anterior, adquieran el carácter de usos complementarios, así como los existentes distintos del uso cualificado.
2. De los distintos usos compatibles
 - a) Uso asociado: Su superficie edificada no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificada total del uso al que se asocia, pudiendo implantarse en las mismas situaciones previstas para éste.

Además, los usos asociados quedan sujetos a las siguientes condiciones jurídicas y funcionales:

 - i) El uso asociado deberá contribuir al funcionamiento y desarrollo de uso principal al que se asocia, lo que deberá acreditarse en base a las actividades concretas de ambos.
 - ii) El titular del uso asociado será el mismo que el del uso principal al que se asocia, debiendo autorizarse conjuntamente en la misma licencia o declaración

Información de Firmantes del Documento



responsable, salvo cuando el uso principal se desarrolle en una parcela calificada como dotacional de servicios colectivos, en cuyo caso el titular del uso asociado podrá ser el adjudicatario o concesionario, pudiendo autorizarse de forma independiente.

- iii) El carácter de uso asociado se recogerá en la licencia o declaración responsable y se hará constar en el Registro de la Propiedad.
- iv) En ningún caso el uso asociado podrá implantarse previamente al uso principal al que se asocia, ni mantenerse en el caso de cese de actividad del principal.
- v) El funcionamiento del uso asociado deberá realizarse dentro del horario del uso principal.
- vi) El acceso al uso asociado se realizará únicamente a través del edificio del uso principal y, en caso de disponerse en edificio independiente, desde la misma parcela.

El uso asociado podrá tener, además, acceso desde la vía pública cuando el uso principal se desarrolle en una parcela calificada como dotacional de servicios colectivos y en los casos en los que la legislación sectorial específica que regule el uso principal así lo permita.

En el caso de parcelas destinadas al uso dotacional deportivo, a efectos exclusivamente de la implantación de sus usos asociados, será de aplicación lo establecido en el artículo 7.9.8.2.

- b) Uso complementario: Su superficie edificada será inferior o igual al cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio donde se ubica, **con las siguientes especificaciones:**
 - i) En las Normas Zonales o en los ámbitos sometidos a ordenanzas Particulares de las Áreas de Planeamiento específico o de desarrollo del Plan General, en las que las condiciones de **edificabilidad y el resto de condiciones de edificación se regulen mediante parámetros formales, cuando se admita la implantación de los usos complementarios en planta baja y primera, será posible completar ambas plantas con destino a dichos usos, aunque se supere el límite del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, incluso si se llegara a la consideración de edificio exclusivo.**
 - ii) La situación de los usos complementarios se determina en las Normas Zonales u ordenanzas particulares de las Áreas de Planeamiento Específico, y se fijará en las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo, considerándose como preferentes las localizaciones en planta baja, primera e inferior a la baja. **Respecto a la exigencia de acceso independiente, se estará a lo establecido en el artículo 7.1.4.4.**
- c) Uso alternativo: Puede sustituir al uso cualificado y desarrollar la edificabilidad específica regulada, en su caso, **para su implantación.**

Se admitirá la coexistencia de distintos usos alternativos en el mismo edificio en la forma prevista en el artículo 6.6.18.2.b).

Información de Firmantes del Documento



Cuando se implante un uso alternativo en edificio exclusivo, el régimen de usos asociados y complementarios será el admitido en la Norma Zonal u ordenanza particular de aplicación para el uso cualificado.

En **planeamientos de desarrollo** deberá justificarse la regulación de los usos alternativos, sin que en ningún caso su régimen distorsione las características generales del área o sector ordenado.

3. Uso autorizable: Su situación se determina en la Norma Zonal u ordenanzas particulares de las Áreas de Planeamiento Específico. En **los planeamientos de desarrollo**, sus ordenanzas particulares determinarán su situación, teniendo en cuenta en el primero de los casos las condiciones que en su caso figuren en su correspondiente ficha.

Para la implantación de este uso será preceptiva la **aprobación del correspondiente estudio de repercusión por implantación de usos**.

- a) Los usos autorizables especiales se regulan por las condiciones específicas que, en función del uso cualificado de la parcela dotacional en que se pretendan implantar, se articulan en el Capítulo 7.7 y siguientes.

Dichas condiciones específicas se enmarcan a su vez en las generales siguientes:

- i) Se admiten exclusivamente en las parcelas calificadas por el Plan General como usos dotacionales, tanto públicos como privados en las condiciones reguladas para ellos.
- ii) La implantación de estos usos no permitirá su segregación de la parcela dotacional. Para ello, en **el título habilitante** correspondiente se impondrán condiciones explícitas que lo garanticen, debiendo inscribirse a tal efecto en el **Registro de la Propiedad**.
- iii) No se desvirtuará ni se interferirá el correcto funcionamiento y seguridad de la actividad dotacional.
- iv) Por el carácter excepcional de este uso, requiere de la **aprobación del correspondiente estudio de repercusión por implantación de usos**.
- v) En todo caso, la suma de las superficies edificadas del conjunto de los usos autorizables especiales no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie edificada, del uso dotacional calificado por el Plan General. La superficie de garaje-aparcamiento de tal carácter no se incluye en dicho cómputo.
- vi) **El garaje aparcamiento se considera como uso autorizable especial en las parcelas calificadas como dotacional de servicios colectivos, según lo previsto en el artículo 7.5.34.1.b).**

Información de Firmantes del Documento



CAPÍTULO 7.3. USO RESIDENCIAL

Artículo 7.3.1 Definición y clases (N-1)

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
 - a) Clase vivienda: **Destinada** al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Se distinguen dos categorías:

- i) Vivienda colectiva: Cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda. **Esta categoría incluye dos tipos:**

- **Tipo 1:** En el que las viviendas completan su programa de forma independiente.

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

- ii) Vivienda unifamiliar: Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

No obstante, se constituye un régimen especial de vivienda unifamiliar por el que no se pierde tal condición, cuando, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose además las siguientes condiciones:

- Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.

El cumplimiento de este régimen se exigirá en el acto de concesión de la licencia de parcelación, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

- El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación, por la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular.
- La superficie de la parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar será igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico o de desarrollo y en ningún caso inferior a cien (100) metros cuadrados.

Información de Firmantes del Documento



- La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde ésta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico o de desarrollo.
 - Las superficies de las parcelas unifamiliares diferenciadas en los apartados precedentes deberán tener una continuidad física y quedarán garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.
 - La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar, será el resultado de aplicar los parámetros reguladores de cada uno de dichos conceptos a la superficie resultante de la suma de los espacios en que se ha diferenciado la parcela.
 - **Será necesario tramitar previamente un Estudio de Detalle que resuelva la ordenación de conjunto.**
 - **Las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos podrán, en su caso, establecer condiciones adicionales a las anteriores.**
- b) **Clase residencia: Destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleos con los comportamientos habituales de las familias.**
- Se distinguen dos categorías:**
- i) **Residencia comunitaria: Aquella destinada al alojamiento estable de colectivos con vínculos de carácter religioso, social o similares; se incluyen en esta categoría las residencias religiosas, de estudiantes y otras análogas.**
 - ii) **Residencia compartida: Aquella destinada al alojamiento estable de personas a las que no necesariamente les unan vínculos de carácter religioso, social o similar, las cuales disponen de unidades de alojamiento privativas y comparten los espacios de estancia, trabajo y ocio.**
3. Según el régimen al que esté sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por las distintas Administraciones (Central, Autonómica y Municipal), se distinguen dos tipos:
- a) **Viviendas protegidas: Cuando gozan de algún tipo de protección pública, y están sujetas a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquélla.**
 - b) **Viviendas libres: Cuando carecen de cualquier tipo de protección pública.**
4. **La categoría de vivienda dotacional integrada en el uso dotacional equipamiento, a efectos de su implantación podrá encuadrarse igualmente en el uso residencial.**

Información de Firmantes del Documento



Artículo 7.3.2 Aplicación (N-2)

1. Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación en obras de nueva edificación y de reestructuración general. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento **y en la transformación de locales en viviendas en todo caso.**
2. Las viviendas protegidas estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que desde la correspondiente Administración las regule.
3. **En materia de protección pública de vivienda se estará a lo dispuesto en la legislación relativa a viviendas de protección pública.**

Sección Primera. Condiciones de las viviendas**Artículo 7.3.3 Vivienda exterior (N-2)**

Todas las viviendas reunirán la condición de exterior, para lo cual deberán cumplir con las condiciones higiénicas y de seguridad siguientes:

1. Higiénicas: Ocupar una fachada en una longitud superior a tres (3) metros, en la que exista al menos un hueco de una pieza habitable. Dicha pieza tendrá una superficie útil superior a doce (12) metros cuadrados, no incluyéndose la del mirador si lo hubiese; en ella será posible inscribir un círculo de diámetro igual o mayor de doscientos setenta (270) centímetros, tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación; el hueco habrá de recaer, salvo en los supuestos contemplados en el APECH que se regulan por sus condiciones específicas, a:
 - a) Vía pública o espacio libre público.
 - b) Espacio privado del ámbito de la parcela, situado sobre el plano horizontal, trazado en la cota de nivel del suelo de la pieza considerada:
 - i) Resultante de la aplicación de las condiciones de posición del edificio en la parcela, en tipología edificatoria aislada o de bloques abiertos, o pareada. Se incluye en este supuesto la configuración de un espacio libre interior regulado por el artículo 8.5.12.
 - ii) Resultante de las condiciones de posición que corresponda aplicar, en tipología de edificación agrupada en hilera o adosada destinada a vivienda unifamiliar.
 - iii) En tipología edificatoria de manzana cerrada o entre medianeras:
 - Directamente enfrenteado a vía o espacio libre público.
 - No enfrenteado directamente a vía o espacio libre público, que cumpla las siguientes condiciones:
 - La superficie del espacio será superior o igual a doscientos (200) metros cuadrados.
 - En él podrá inscribirse un círculo de doce (12) metros de diámetro, libre de edificaciones, tangente al eje del hueco de la pieza considerada, que podrá reducirse a nueve (9) metros, siempre y

Información de Firmantes del Documento



cuando la superficie del espacio señalada anteriormente se incremente multiplicándola por un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión inicial y la reducida.

- La distancia desde el eje del hueco de dicha pieza, al lindero opuesto será superior o igual a la mitad de la altura de coronación del cuerpo de edificación en que se sitúa la misma.
- Cuando el espacio se configure entre cuerpos de edificación situados en la misma parcela, la distancia entre el hueco considerado y el cuerpo de edificación al que está enfrente será superior a la altura de coronación de este último.
- **No obstante, este espacio se podrá configurar conjuntamente con ámbitos de parcelas colindantes cuando se establezca un régimen jurídico suficiente que garantice el mantenimiento de las condiciones anteriores, salvo la distancia mínima a linderos que no será necesaria, el cual se hará constar en el otorgamiento de la licencia y deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad. No será necesario establecer el régimen legal citado cuando las propias circunstancias físicas y de ordenación de la mazana garanticen que se mantendrán las condiciones del espacio en cualquier circunstancia.**
- Justificadamente, se podrá admitir una reducción de las dimensiones anteriores, en atención a circunstancias tales como la configuración parcelaria, topografía, orientación y determinaciones urbanísticas específicas de las parcelas y edificaciones colindantes. En todo caso las condiciones higiénicas finalmente resultantes deberán ser equivalentes a las previstas con carácter general.
- Las superficies a que se ha hecho referencia anteriormente, así como las alturas reguladas, se tomarán en él y sobre el plano horizontal trazado por el nivel de pavimento de la pieza considerada.

2. De seguridad: **Deberá cumplir con las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad y de seguridad en caso de incendio que establezcan los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación o normativa que los sustituya.**

Artículo 7.3.4 Programa de vivienda (N-2)

1. A efectos de estas Normas Urbanísticas se considera como vivienda mínima aquella que cuenta con estancia-comedor, cocina, dormitorio **y baño**, y cuya superficie útil sea **igual o superior a cuarenta (40) metros cuadrados**, no incluyendo en el cómputo las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendederos, ni los espacios con altura libre de piso inferior a doscientos veinte (220) centímetros. **Cumpliendo la superficie mínima indicada, serán admisibles viviendas diáfanas sin compartimentación, a excepción del baño.**
2. **Las condiciones mínimas a las que han de sujetarse las piezas de la vivienda serán:**

Información de Firmantes del Documento



- a) Cocina: tendrá una superficie útil mínima de siete (7) metros cuadrados y su forma permitirá la inscripción de un círculo de ciento sesenta (160) centímetros de diámetro.
- b) Estancia-comedor: tendrá una superficie útil mínima de catorce (14) metros cuadrados y su forma permitirá la inscripción de un círculo de trescientos (300) centímetros de diámetro, tangente al paramento en el que sitúe el hueco principal de ventilación e iluminación.

La cocina podrá integrarse en la estancia-comedor uniendo ambas piezas sin que existan entre ellas elementos delimitadores de suelo a techo y conservando la superficie total, suma de la superficie parcial de cada una de las piezas independientes.

- c) Dormitorio: tendrá una superficie útil mínima de doce (12) metros cuadrados y su forma permitirá la inscripción de un círculo de doscientos setenta (270) centímetros de diámetro; los dormitorios adicionales que puedan disponerse tendrán una superficie mínima de siete (7) metros cuadrados y su forma permitirá la inscripción de un círculo de doscientos (200) centímetros de diámetro. En ambos casos, el círculo inscrito será tangente al paramento en el que sitúe el hueco principal de ventilación e iluminación.

Los dormitorios serán independientes entre sí, de modo que ninguno utilice como paso otro dormitorio.

- d) Baño: estará compuesto, al menos, por bañera/ducha, lavabo e inodoro y su superficie útil mínima será de tres (3) metros cuadrados. El acceso al baño no podrá realizarse desde la cocina ni desde un dormitorio. Cuando se dispongan varios baños, uno de ellos tendrá acceso independiente, pudiendo accederse al resto desde los dormitorios. Adicionalmente, podrán incorporarse locales para aseo con una composición y dimensión menor que la indicada.
- e) Pasillo: su anchura libre mínima será de noventa (90) centímetros; podrán existir estrangulamientos que disminuyan el ancho del pasillo no más de quince (15) centímetros, siempre que su longitud no supere los treinta (30) centímetros y, en ningún caso, enfrentados a una puerta.

3. En la vivienda colectiva tipo 2 podrá reducirse la superficie mínima de la vivienda hasta treinta (30) metros cuadrados cuando se dispongan zonas comunitarias de estancia y ocio en una cuantía igual o superior a la suma de la reducción de superficie de cada vivienda por debajo de la vivienda mínima, y en los términos del apartado 6.c) de este artículo.

La vivienda podrá ser diáfana sin compartimentación, a excepción del baño; en el caso de no ser así, las distintas piezas que la compongan respetarán las dimensiones establecidas en el apartado anterior, con la excepción de las dimensiones mínimas de la estancia comedor, que serán libres.

4. En cuanto a las dimensiones y condiciones de las piezas de las viviendas accesibles, se estará a lo dispuesto en el documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad

Información de Firmantes del Documento



del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya y, en su caso, en la normativa que pueda dictar la Comunidad de Madrid sobre la materia.

5. Reunirán las condiciones de pieza habitable la estancia-comedor, la cocina y los dormitorios, así como otras piezas que pudiera disponer la vivienda y cuya función sea de estancia, reposo u ocio.
6. Además de las piezas anteriores que integran la vivienda mínima, se consideran los siguientes:
 - a) **Tendedero:** Dependencia que se utiliza para el tendido y secado de ropa y que puede estar formando parte de la vivienda o fuera de la misma, en un área común del edificio.

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

No será necesaria la separación física entre la cocina y el tendedero, siempre que el conjunto respete la superficie mínima de ambas piezas y que el tendedero disponga de pavimento con pendiente y desagüe.

Los tendederos no podrán estar **integrados** en los balcones o balconadas.

- b) **Trastero:** Pieza no habitable destinada a guardar enseres de la vivienda.

No computarán como edificabilidad, en la categoría de vivienda colectiva, las zonas destinadas a trasteros que cumplan las siguientes condiciones:

- i) **Que estén situados en la superficie bajo cubierta y en plantas bajas, inferiores a la baja o de ático.**
- ii) El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio, **considerando incluidas en éstas las zonas de circulación de los garajes.**
- iii) El número máximo de trasteros será uno por vivienda.
- iv) La superficie construida de cada trastero será como máximo de seis (6) metros cuadrados.
- v) La superficie del conjunto de los trasteros más las zonas de distribución a los mismos, no computable a efectos de edificabilidad, será equivalente a $8 \times n^\circ$ de trasteros admisibles.
- vi) Cada trastero se considerará como uso asociado a una vivienda concreta, debiendo quedar constancia de tal carácter en el acto de otorgamiento de la licencia **o medio de intervención correspondiente, condición que deberá tener acceso al Registro de la Propiedad.**
- vii) **Las dimensiones y condiciones de los trasteros accesibles serán las establecidas en el documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya.**

Información de Firmantes del Documento



Cuando los trasteros se incluyan en el cómputo de edificabilidad, la superficie construida de cada trastero será como máximo el veinticinco por ciento (25%) de la superficie construida de la vivienda a la que se asocia.

- c) Zonas comunitarias: Se entiende como zonas comunitarias aquellos espacios destinados a mejorar la prestación social de las viviendas y con uso exclusivo para el conjunto de residentes del edificio.

La titularidad de las zonas comunitarias deberá quedar vinculada a la de las viviendas, por lo que el acto de otorgamiento de la licencia de edificación o medio de intervención que corresponda contendrá, como condición explícita, dicha vinculación, para que tenga acceso al Registro de la Propiedad al inscribirse la declaración de obra nueva correspondiente. En todo caso, las zonas comunitarias deberán tener la condición de elemento común en la propiedad horizontal.

En promociones de uso residencial, exclusivamente en la categoría de vivienda colectiva, en promociones de más de veinte (20) viviendas o mil (1.000) metros cuadrados edificados, no computarán a efectos de edificabilidad los locales destinados a usos comunitarios para los residentes del edificio, tales como salas de reunión o espacios deportivos de la comunidad, incluidos en éstos los aseos y vestuarios anexos. Su superficie será inferior o igual a cincuenta (50) metros cuadrados o equivalente al uno por ciento (1%) de la superficie edificada destinada al uso residencial, con un máximo de doscientos (200) metros cuadrados, cumpliéndose las condiciones i) y ii) señaladas para trasteros.

En todas las promociones de uso residencial, con independencia de su tamaño, tampoco computarán en edificabilidad los locales destinados a conserjería, recepción de paquetería, útiles de limpieza y otras finalidades análogas al servicio de los ocupantes del edificio, en una cuantía máxima conjunta de quince (15) metros cuadrados. Esta exención de edificabilidad no se aplicará en la categoría de vivienda unifamiliar, salvo en su régimen especial.

Artículo 7.3.5 Altura libre de piso (N-2)

La altura libre mínima de piso de las piezas habitables de la vivienda, excepto de la cocina, será de doscientos cincuenta (250) centímetros que podrá reducirse de forma excepcional por descuelgues aislados de elementos de estructura o instalaciones hasta doscientos veinte (220) centímetros. La altura libre mínima de la cocina y de las piezas no habitables será de doscientos veinte (220) centímetros.

Artículo 7.3.6 Dimensiones de los huecos de paso (N-2)

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de paso de ochenta (80) centímetros, con altura libre de doscientos (200) centímetros.
2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de doscientos tres (203) centímetros de altura y setecientos veinticinco (725) centímetros de anchura.
3. En las viviendas accesibles se estará a lo establecido en el documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa

Información de Firmantes del Documento



que lo sustituya y, en su caso, en la normativa que pueda dictar la Comunidad de Madrid sobre la materia.

Artículo 7.3.7 Accesos comunes a las viviendas (N-2)

1. En edificios de vivienda colectiva, se accederá a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior, directamente o a través de espacios comunes de circulación, en los que deberán evitarse salientes o resaltos que dificulten la visibilidad, además de contar con iluminación adecuada, tanto diurna como nocturna.
2. Los itinerarios de acceso a cada vivienda en el interior de la parcela y del edificio respetarán las condiciones establecidas en los documentos básicos de seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación o normativa técnica que los sustituya, así como las especificadas en los apartados siguientes.
3. La puerta de entrada al edificio desde el espacio exterior tendrá unas dimensiones mínimas de ciento treinta (130) centímetros de anchura y doscientos diez (210) centímetros de altura. Si dispone de más de una hoja, una de ellas permitirá un paso libre mínimo de ochenta (80) centímetros.
4. Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.
5. El trazado de los itinerarios tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros.
6. En función del número de viviendas a las que sirvan, el ancho mínimo de las escaleras será de cien (100) centímetros hasta diez (10) viviendas, de ciento diez (110) centímetros hasta treinta (30) viviendas y de ciento treinta (130) centímetros para más de treinta (30) viviendas.
7. En los edificios de viviendas en los que fuese obligada la dotación de aparatos elevadores se instalará, al menos, un ascensor cuando el número de viviendas servidas sea igual o menor de veinticinco (25), dos (2) ascensores entre veintiséis (26) y cincuenta (50) viviendas, tres (3) ascensores entre cincuenta y una (51) y setenta y cinco (75) viviendas, y así sucesivamente.

Artículo 7.3.8 Condiciones de salubridad de las viviendas (N-2)

1. Todas las piezas habitables de las viviendas reunirán la condición de pieza exterior. La superficie mínima de los huecos de iluminación será del doce por ciento (12%) de la superficie útil de la pieza habitable.
2. La ventilación de las piezas habitables y no habitables de las viviendas se realizará según lo establecido en el documento básico de salubridad del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya.
3. Ninguna vivienda de nueva creación se situará con su suelo, aunque sea parcialmente, por debajo del terreno en contacto con ella ni dispondrá pieza alguna en planta inferior a la baja, salvo en vivienda unifamiliar, en la que podrá situarse cualquier pieza en la planta inmediatamente inferior a la baja cumpliendo las condiciones de ventilación e iluminación natural señaladas en este artículo.

Información de Firmantes del Documento



Sección Segunda. Residencia**Artículo 7.3.11 Condiciones de aplicación (N-1)**

1. Los edificios o locales destinados a residencia estarán constituidos por varias unidades de alojamiento independientes y contarán con espacios comunes al servicio de sus residentes.
2. Las residencias comunitarias, en el conjunto del local o establecimiento, cumplirán las condiciones establecidas para las viviendas en los artículos 7.3.3, 7.3.4 y 7.3.5.
3. Las residencias compartidas, en el conjunto del local o establecimiento, respetarán las condiciones establecidas para las viviendas en los artículos 7.3.3 y 7.3.5. Sus unidades de alojamiento privativas estarán integradas por dormitorio y baño, con superficie mínima de quince (15) metros cuadrados, que no podrá ser inferior a diez (10) metros cuadrados por persona. Los espacios comunes estarán constituidos, al menos, por estancia comedor, cocina y zona de lavado y secado de ropa, cuya dimensión conjunta mínima será de veinticinco (25) metros cuadrados para una unidad de alojamiento, dimensión que se aumentará en cinco (5) metros cuadrados por cada unidad de alojamiento adicional. Además de esta composición mínima, se podrán disponer otras zonas para otras finalidades.
4. En las residencias comunitarias y compartidas, las unidades de alojamiento no se situarán en plantas inferiores a la baja ni tendrán su piso por debajo del terreno en contacto con ellas.
5. Las residencias compartidas solo podrán implantarse en edificio exclusivo.
6. Los edificios y locales destinados a residencia respetarán las determinaciones establecidas en los documentos básicos de seguridad en caso de incendio y de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que los sustituya.

Sección Tercera. Transformación de locales de uso no residencial en vivienda.**Artículo 7.3.12 Condiciones de uso para la transformación.**

1. Será posible la transformación en vivienda de locales cuando el uso principal del edificio sea el residencial, tanto si está implantado como uso cualificado o como alternativo, siempre que la norma zonal u ordenanza particular de aplicación no vincule al local a un uso distinto del residencial y no existan limitaciones de uso derivadas de la protección del patrimonio que lo impidan.
2. La transformación en vivienda de locales incluidos en un edificio de uso exclusivo no residencial no será posible, salvo que el cambio de uso afecte a la totalidad del edificio.
3. En aquellos ámbitos en los que esté limitado el número de viviendas, no podrá superarse el límite máximo de éstas mediante la transformación de locales de uso no residencial.

Información de Firmantes del Documento



Artículo 7.3.13 Condiciones de situación para la transformación.

1. Para que sea posible la transformación en vivienda de locales de uso no residencial, estos deberán estar situados en planta baja o en planta de piso.
2. A efectos de transformación en vivienda de locales, la planta que aloja el local tendrá la consideración de planta baja tanto si está definida como tal en la licencia de construcción del edificio como si respeta las condiciones establecidas para la planta baja en el artículo 6.6.15.1.
3. Según lo establecido en el artículo 7.3.8.3, no será posible la transformación en vivienda de los locales cuyo suelo se encuentre, aunque sea parcialmente, por debajo del terreno en contacto con ellos.
4. No podrán transformarse en vivienda los locales que tengan sobre ellos otros destinados a usos terciario recreativo o terciario comercial, según lo establecido en el artículo 7.1.4.5.
5. Salvo que la norma zonal u ordenanza particular de aplicación lo prohíba de forma expresa, será posible la transformación en vivienda de los locales de planta baja que se encuentren en fuera de ordenación relativa por superar el fondo máximo edificable, siempre que las obras necesarias para la transformación no superen los límites establecidos en el artículo 2.3.3.2.
6. Los locales de planta baja de uso industrial que superen el fondo máximo edificable, contruidos conforme con lo establecido en la norma zonal 4 del vigente Plan General o con la norma zonal 4 del Plan General de 1985, no podrán transformarse en vivienda, salvo que se demuela el exceso de fondo.
7. En los locales incluidos en edificios en situación de fuera de ordenación absoluta, no será posible la transformación en vivienda si las obras necesarias para ello superan las permitidas en el artículo 2.3.3.1.

Artículo 7.3.14 Condiciones de las viviendas.

Las viviendas resultantes de la transformación respetaran todas las condiciones establecidas en la Sección 1º “Condiciones de las viviendas” de este Capítulo.

Artículo 7.3.15 Condiciones estéticas.

1. La intervención en la fachada del local, conforme con lo previsto en el artículo 6.10.6.1, deberá garantizar un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico, integrándose en lo posible en la composición de la fachada del edificio en cuanto a materiales, colores y ritmo de huecos.
2. Los contadores que puedan requerir las instalaciones de la vivienda no podrán situarse en la fachada de la misma.

Artículo 7.3.16 Dotaciones de servicio.

1. Las viviendas resultantes de la transformación dispondrán, al menos, de las dotaciones de servicio de abastecimiento de agua potable, energía eléctrica, calefacción, agua caliente sanitaria y saneamiento.

Información de Firmantes del Documento



2. Cuando en la transformación de un local se genere más de una vivienda, serán de aplicación las condiciones del Capítulo 7.5 sobre dotación de aparcamiento.

CAPÍTULO 7.4. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL

Artículo 7.4.1 Definición y clases (N-1)

1. Se define como uso industrial aquel que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de producción, elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como el desarrollo, producción y utilización de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- a) Industria en general: Es aquella que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de producción, elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación de productos materiales, incluidas aquellas de producción agrícola desarrolladas en naves o edificaciones. De entre las distintas funciones integrables en la clase de Industria en general, procede distinguir a efectos de localización en el espacio, por su específico impacto urbano y para el establecimiento, en su caso, de condiciones particulares, las siguientes categorías:
 - i) Industria convencional: Comprende todas las actividades incluidas en la clase de industria en general, que no estén encuadradas en alguna de las categorías siguientes.
 - ii) Industria artesanal: Comprende las actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.
 - iii) Taller de automoción: Comprende las actividades destinadas al mantenimiento y reparación de vehículos, así como las de inspección y control realizadas en las centrales de inspección técnica de vehículos (ITV).
 - iv) Taller doméstico: Comprende aquellas actividades de uso industrial ejercidas por el usuario de su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el uso Residencial.
 - v) Cocinas agrupadas: Son aquellas actividades desarrolladas en un local con espacios individualizados denominados cocinas, para preparación de alimentos, con servicio a restaurantes o domicilios, sin venta ni consumo directo en el local.
- b) Almacenaje: Comprende actividades cuyo objeto es la recepción, depósito, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercancías. Se exceptúan los almacenes anejos a otros usos no industriales. Procede distinguir a

Información de Firmantes del Documento



efectos de localización en el espacio, por su específico impacto urbano y para el establecimiento, en su caso, de condiciones particulares, las siguientes categorías:

- i) **Almacenaje mayorista:** Aquellos almacenes con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores.
 - ii) **Almacenaje con reparto a domicilio:** Cuando los almacenes disponen de servicio de venta al particular mediante reparto a domicilio.
 - iii) **Almacenaje logístico:** Comprende las actividades destinadas a la recepción de carga, fraccionamiento y depósito de ésta y distribución de productos, tanto a mayoristas como a minoristas.
- c) **Servicios empresariales:** Comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en la utilización de nuevas tecnologías, como el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y sistemas informáticos, incluso locales para acceso a redes de información para el público en general, centrales de telefonía, estudios de radiodifusión, producción musical y audiovisual, diseño gráfico y otros similares, así como en general todas las actividades relacionadas con la investigación y desarrollo.

Esta clase de uso podrá acogerse, a efectos de implantación, al régimen de compatibilidad de usos correspondiente a la clase de oficinas.

2. **Todas las clases y categorías anteriores, de acuerdo con su tamaño, a efectos de localización en el espacio, por su específico impacto urbano y para el establecimiento, en su caso, de condiciones particulares, se englobarán en los siguientes tipos:**
- a) Tipo I $S \leq 350 \text{ m}^2$
 - b) Tipo II $S > 350 \text{ m}^2$, con dos subtipos:
 - i) Tipo II a $S > 350 \leq 1000 \text{ m}^2$
 - ii) Tipo II b $S > 1000 \text{ m}^2$

Siendo S la superficie edificada de los locales conforme a lo establecido en el artículo 7.4.4.

Artículo 7.4.2 Aplicación (N-1)

Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a las obras de nueva edificación o de reestructuración general, **así como a las nuevas implantaciones y ampliaciones de actividades existentes, con independencia del nivel de intervención de la obra. En el caso de actividades existentes, se estará a estos efectos a lo recogido en el artículo 7.1.2.2.**

Sección Primera. Condiciones del uso industrial

Artículo 7.4.4 Dimensiones de los locales o establecimientos (N-2)

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a las dimensiones máximas de la superficie destinada a la actividad industrial, ésta se entenderá como la suma de la superficie edificada de los locales **o establecimientos**



destinados específicamente a dichas actividades y de la superficie edificada destinada a usos asociados.

- Además de las cuantías recogidas en el artículo 6.5.3, a estos efectos, se excluye de la superficie edificada la de las zonas ocupadas por instalaciones o dispositivos destinados a la depuración de emisiones gaseosas o líquidas al servicio de los establecimientos o locales.

Artículo 7.4.5 Circulación interior (N-2)

- Todos los elementos de circulación y evacuación, como escaleras, pasillos y similares, dispondrán de las dimensiones mínimas derivadas de las condiciones establecidas en las normativas de seguridad de utilización y accesibilidad y de seguridad en caso de incendio, de acuerdo con sus propios ámbitos de aplicación.
- Se dispondrá de ascensor accesible cuando la normativa de seguridad de utilización y accesibilidad aplicable así lo exija. El número y la capacidad de los mismos se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previstos. Podrán ser sustituidos ascensores por escaleras mecánicas u otros elementos similares, en casos excepcionales en los que se justifique que el servicio de transporte vertical de personas queda cubierto y siempre que se disponga, al menos, un ascensor accesible.

Artículo 7.4.6 Condiciones específicas de las categorías de cocinas agrupadas, almacenaje con reparto a domicilio y almacenaje logístico.

- Las categorías de cocinas agrupadas, almacenaje con reparto a domicilio y almacenaje logístico, con independencia de la regulación de estas Normas y de la normativa sectorial que les sea de aplicación, quedan sujetas a las siguientes condiciones adicionales:
 - Específicas de la categoría de cocinas agrupadas:
 - En los ámbitos en los que el uso residencial tenga el carácter de uso cualificado o alternativo y que el uso industrial esté admitido por su régimen de usos permitidos solo será admisible la implantación de los locales que, por su superficie, se encuadren en el Tipo I, con un número de cocinas que no excederá de ocho (8) unidades.
 - En los ámbitos indicados en el apartado anterior, en la misma manzana y en el frente de la manzana opuesto del mismo tramo de calle en el que se sitúe el local, no podrá implantarse más de una actividad de esta categoría.
 - Todos los locales dispondrán en su interior de zona de espera para motocicletas y bicicletas de reparto, así como para estancia de repartidores, con superficie mínima de cinco (5) metros cuadrados por cada cocina.
 - Los locales dispondrán en su interior de cuarto para recepción de residuos con dimensiones adecuadas a la actividad y con las condiciones que se establezcan en las Ordenanzas sobre la materia.
 - Específicas de la categoría de almacenaje con reparto domicilio:
 - En ámbitos en los que el uso residencial tenga el carácter de uso cualificado o alternativo y que el uso industrial esté admitido por su régimen de usos

Información de Firmantes del Documento



permitidos, solo será admisible la implantación de los locales que, por su superficie, se encuadren en el Tipo I. También será admisible la implantación en estos ámbitos de locales encuadrados en el Tipo II.a, siempre que cuenten con informe favorable de los servicios municipales competentes en materia de movilidad.

- ii) Los locales implantados en los ámbitos indicados en el apartado anterior dispondrán en su interior de zona de espera para motocicletas y bicicletas de reparto, así como para estancia de repartidores, con superficie mínima de cinco (5) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de local.
 - c) **Específicas de la categoría de almacenaje logístico:**
 - i) Toda nueva implantación o ampliación de actividad existente, requerirá para su autorización la presentación de un estudio de movilidad y la emisión de un informe de los servicios municipales competentes en materia de movilidad, en el cual, en función del emplazamiento, de las características de la red viaria, del uso residencial del ámbito propio o cercano, de la acumulación de actividades de esta categoría implantadas o con licencia pendiente de implantación y otros factores similares con impacto en el correcto funcionamiento del espacio público, podrán imponerse las condiciones adicionales necesarias para minimizar el impacto en la red viaria, que en caso de no poder adoptarse implicaría la inviabilidad de la implantación. Dicho informe no será necesario cuando el proyecto se adapte a las condiciones generales que para la implantación de estas actividades establezcan los servicios municipales competentes en materia de movilidad.
 - ii) En ámbitos en los que el uso residencial tenga el carácter de uso cualificado o alternativo y que el uso industrial esté admitido por su régimen de usos permitidos solo será admisible la implantación de los locales que, por su superficie, se encuadren en los Tipos I y II.a.
2. **En cuanto a la dotación de carga y descarga, será exigible en las tres categorías para los locales Tipo II, según lo previsto en el artículo 7.5.35.**

Artículo 7.4.7 Edificio industrial multiempresarial.

1. A los efectos de las siguientes Normas, se define como edificio industrial multiempresarial, aquel que se configura principalmente como un conjunto de locales acondicionados para la implantación de diversas actividades industriales independientes, susceptibles de desarrollarse bajo titularidad diferenciada.
2. El número de locales destinados a la implantación de actividades industriales independientes, agregado al número de locales destinados, en su caso, a la implantación de actividades derivadas del régimen de usos complementarios, aplicable en la parcela correspondiente, no podrá superar el número entero resultante de dividir por ciento setenta y cinco (75), la edificabilidad máxima de dicha parcela expresada en metros cuadrados (m²).
3. El número de plazas de aparcamiento deberá duplicar el número máximo de locales admisibles en el edificio, calculado conforme al criterio establecido en el punto 2 de este

Información de Firmantes del Documento



artículo. La mitad de las plazas de aparcamiento, así como los correspondientes espacios de acceso y alturas libres, deberán ser aptas para vehículos industriales ligeros.

4. En la licencia urbanística o medio de intervención correspondiente de los edificios industriales multiempresariales se hará constar, como prescripción de esta, la obligación de inscripción en el Registro de la Propiedad de la incompatibilidad del uso residencial en aquellas superficies no susceptibles del mismo, de acuerdo con la licencia concedida.
5. Será necesario plan especial para autorizar 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.

CAPÍTULO 7.5. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO.

Artículo 7.5.1 Definición y clases (N-1)

1. Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje. Se entiende como estacionamiento el espacio destinado, en la vía pública, a la permanencia temporal de un vehículo.
2. Con independencia del régimen de titularidad pública o privada de los garajes-aparcamientos, a los efectos de estas Normas y del establecimiento de las condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:
 - a) Aparcamiento rotacional (R): Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento al servicio del público en general. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.
 - b) Aparcamiento dotacional (D): Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno. Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración; si bien, el régimen de utilización puede ser el transitorio o de rotación para determinados usos en los que, por sus propias características, el tránsito de usuarios es frecuente; a estos aparcamientos, según se establece en el artículo 7.5.19, se les aplicarán las condiciones de los aparcamientos rotacionales, salvo las referentes a las soluciones de implantación, que serán las del artículo 7.5.9.

Las plazas de aparcamiento destinadas a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno tienen el carácter de plazas de libre disposición. La conversión de estas plazas en aparcamiento rotacional requerirá el cumplimiento de las condiciones particulares que para la implantación de los mismos se establecen en las presentes Normas, y quedará supeditada a informe favorable los servicios municipales competentes en materia de movilidad tras el análisis de la capacidad funcional del aparcamiento para su utilización rotacional o mixta.

- c) Aparcamiento mixto (D+R): Combinación de aparcamiento dotacional y aparcamiento rotacional. Será deseable la separación funcional entre ambos,

Información de Firmantes del Documento



entendiéndose por separación funcional cuando los vehículos que acceden a plazas de aparcamiento **rotacionales** no circulan por el espacio que, en las distintas plantas, sirve de acceso directo a plazas del aparcamiento **dotacional**.

El aparcamiento **rotacional** estará dotado de acceso peatonal independiente desde la vía o espacio libre público, pudiéndose eximir de esta condición **a** los aparcamientos mixtos en los que no exista ninguna plaza vinculada al uso residencial.

En obras de nueva edificación, los aparcamientos mixtos deberán reunir en su conjunto las condiciones propias de los aparcamientos **rotacionales**. No obstante, cuando dispongan de separación funcional, podrán aplicarse parámetros dimensionales conformes con la diferenciación establecida.

Artículo 7.5.2 Aplicación (N-2)

Las condiciones que se señalan para el uso de garaje aparcamiento serán de aplicación en las obras de nueva edificación y a los edificios o **establecimientos** resultantes de obras de reestructuración **general, así como en el resto de las obras cuando, por su nivel de intervención, deba exigirse su cumplimiento.**

Artículo 7.5.3 Movilidad interna en los garajes-aparcamientos (N-2)

Los garajes-aparcamientos podrán resolver su movilidad interna según los siguientes sistemas:

1. Convencional: Cuando los vehículos acceden a sus plazas autónomamente. Sus condiciones particulares se regulan en las secciones 2ª y 3ª según que su clase sea **dotacional** o **rotacional**.
2. Mecánico: Donde los vehículos para acceder a la plaza, requieren en todo o en parte del recorrido, la ayuda de medios mecánicos ajenos a los mismos. Las condiciones particulares de los aparcamientos mecánicos se regulan en la sección 4ª con independencia de su clase.

Sección Primera. Condiciones de la dotación de servicio de aparcamiento

Artículo 7.5.4 Definición y aplicación

1. **Son condiciones sobre dotación de servicio de aparcamiento las que se establecen para regular el número de plazas al servicio de los diferentes usos.**
2. **La dotación de servicio de aparcamiento incluye las plazas de aparcamiento para vehículos automóviles, las plazas para bicicletas y vehículos de movilidad personal, las plazas para autobuses y las plazas de carga y descarga.**
3. **La exigencia de la incorporación de la dotación de servicio de aparcamiento seguirá las siguientes reglas:**
 - a) **Se exigirá en todo caso en las obras de nueva edificación y de reestructuración general, así como en toda intervención que implique el cambio de uso, clase o categoría del principal del edificio.**



- b) En todas las intervenciones que impliquen el cambio de uso, clase o categoría de un local o establecimiento, será exigible la dotación de plazas para bicicletas y otros vehículos de movilidad personal cuando la superficie útil del local sea igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados.
 - c) La dotación de plazas de carga y descarga se exigirá en todos los supuestos contemplados en el artículo 7.5.35.
4. Independientemente de lo establecido en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá exigir la incorporación de la dotación de servicio de aparcamiento en aquellas implantaciones de actividades que sean susceptibles de generar gran afluencia de vehículos.
 5. No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación obligatoria de aparcamiento.
 6. Las plazas de aparcamiento que tengan el carácter de libre disposición, por exceder de la dotación obligatoria, podrán cambiar de uso siempre que se respeten las condiciones de edificabilidad y no se menoscaben las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad, seguridad en caso de incendio y funcionalidad del garaje.
 7. La conversión de las plazas de aparcamiento de libre disposición en aparcamiento rotacional contemplada en el artículo 7.5.1.2.b), no será posible para las adscritas al uso residencial en los ámbitos del recinto histórico y de los cascos históricos de los distritos periféricos y en el interior a la Calle 30.
 8. Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en las secciones siguientes, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:
 - a) Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos.
 - b) Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres (3) metros y se respeten las condiciones establecidas en la normativa aplicable de seguridad en caso de incendio.

Artículo 7.5.5 Estándares de dotación de servicio de aparcamiento. (N-2)

1. Se entiende por dotación el número mínimo de plazas que, en aplicación de los estándares establecidos en estas Normas, deben disponerse para dar servicio a los usuarios del edificio.
2. Excepto para el uso residencial y en función de la zona, se limita el número máximo de plazas de aparcamiento que pueden disponerse.
3. Los estándares de dotación de aparcamiento al servicio de los usos de los edificios, así como los límites máximos de plazas de aparcamiento, son los establecidos en el artículo 7.5.35.

Artículo 7.5.6 Criterios de cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento (N-2)

1. La dotación de servicio de aparcamiento se determinará en función de los usos a los que se destinen los edificios o establecimientos y de su localización, cuantificándose en



función de su superficie y/o del número previsible de usuarios. Esta dotación contemplará la correspondiente a espacios no edificados destinados al desarrollo de la actividad cuando así se establezca expresamente en estas Normas.

2. Cuando la dotación de servicio de aparcamiento se expresa en unidades por metro cuadrado, esta será la superficie edificada destinada a todos los usos del edificio, no considerándose a estos efectos aquellos espacios que no computan edificabilidad, salvo para aquellos usos en los que el artículo 7.5.35 establezca otra superficie de referencia.
3. Cuando la dotación de servicio de aparcamiento se establezca en función del número previsible de usuarios, este se corresponderá con la ocupación teórica del edificio o establecimiento, calculada según lo establecido en la normativa de seguridad en caso de incendio, salvo cuando el artículo 7.5.35 establezca otra referencia concreta.
4. En el cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento, se considerarán siempre números enteros, no considerándose las fracciones inferiores a uno.

Artículo 7.5.7 Cómputo de la dotación global (N-2)

1. La dotación total de servicio de aparcamiento correspondiente a un edificio o establecimiento será la resultante de la suma de las dotaciones establecidas para cada uno de los usos que se desarrollen en el mismo.
2. El número de plazas cubrirá en primer lugar la dotación mínima correspondiente a los usos que la exigen. Si el número de plazas supera la dotación exigida para los distintos usos, el exceso tendrá la consideración de plazas de libre disposición.

Artículo 7.5.8 Criterios de excepcionalidad (N-2)

1. El Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de servicio de aparcamiento regulada en esta Sección, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios o establecimientos en los que concurran circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de la dotación de servicio de aparcamiento.
2. Son circunstancias o condicionantes que pueden justificar la exención total o parcial de la dotación de servicio de aparcamiento los siguientes:
 - a) Características y uso del edificio o establecimiento:
 - i) Que la dotación requerida según la tabla 1 del artículo 7.5.35 resulte igual o inferior a dos (2) plazas, salvo en vivienda unifamiliar.
 - ii) En obras de ampliación y en obras en los edificios, a excepción de la reestructuración general, cuando la incorporación de la dotación resulte de dificultad técnica relevante.
 - iii) Cuando se acredite que las características concretas de la actividad, por su reducido número de usuarios, requiere una dotación inferior a la exigida según la tabla 1 del artículo 7.5.35.
 - b) Características de la parcela:

Información de Firmantes del Documento



- i) Cuando la dotación requerida en la tabla 1 del artículo 7.5.35 sea igual o inferior a cinco (5) plazas, salvo en vivienda unifamiliar, y además se cumpla al menos una de las siguientes condiciones:
 - Superficie de parcela igual o inferior a doscientos (200) metros cuadrados.
 - Frente de parcela igual o inferior a ocho (8) metros.
- c) Cuando la incorporación de la dotación afecte a elementos catalogados del inmueble y así lo dictamine la CPPHAN.
- d) Características del viario y dificultad de acceso de vehículos:
 - i) Parcelas o edificios con un solo frente a vía pública, cuando esta sea una calle peatonal.
 - ii) Cuando el ancho o morfología de calzada imposibilite el giro para el acceso al garaje.
 - iii) En los supuestos contemplados en el artículo 7.14.10, cuando no sea posible disponer el acceso al garaje en otra situación.
- 3. Cuando no resulte posible la incorporación en el interior del edificio o parcela de las dotaciones de carga y descarga y/o de plazas para bicicletas y otros vehículos de movilidad personal de un local o establecimiento, éstas podrán disponerse en la vía pública previa autorización del órgano municipal competente.
- 4. La exención total o parcial de la dotación de servicio de aparcamiento requerirá informe municipal previo que motive la procedencia de la exención, el cual se hará constar en la correspondiente licencia o declaración responsable.
- 5. El Ayuntamiento para usos no residenciales, a tenor de las características y de las condiciones de su ámbito de implantación podrá exigir dotaciones de servicio de aparcamiento superiores a las establecidas en las presentes Normas.

Sección Segunda. Condiciones particulares de los aparcamientos dotacionales.

Artículo 7.5.9 Soluciones de implantación (N-2)

Salvo determinación en contra de las condiciones particulares de los usos o de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, los aparcamientos **dotacionales** podrán implantarse:

1. En espacios no edificados:

Podrá destinarse a aparcamiento de vehículos hasta el **cincuenta** por ciento (50%) de su superficie.

No se admitirán, en este caso, más obras que las de pavimentación y los **elementos de sombreado recogidos en el artículo 6.10.20**, debiendo respetarse, en el mayor grado que sea posible, el arbolado existente.

Información de Firmantes del Documento



En los espacios libres de las parcelas no se permiten aparcamientos sobre rasante que impliquen apilamiento de vehículos.

2. En espacios edificados:
 - a) En edificios exclusivos, sobre o bajo rasante.
 - b) En plantas baja o inferiores a la baja de los edificios.
 - c) En plantas de piso de las edificaciones destinadas a usos exclusivos no residenciales.
 - d) En las azoteas de los edificios, de usos exclusivos no residenciales.

En los puntos c) y d) el aparcamiento se dispondrá de forma tal que los vehículos no sean visibles desde cualquier punto de la vía o espacios públicos a los que de frente la parcela.

3. Podrán autorizarse aparcamientos en régimen mancomunado.
4. Con carácter **transitorio** y sujeta a las condiciones **del artículo 2.2.7**, podrá autorizarse la utilización de solares vacantes como aparcamientos en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.

Artículo 7.5.10 Plaza de aparcamiento *dotacional* (N-2)

1. Se define plaza de aparcamiento el espacio debidamente señalizado destinado a la estancia de vehículos.

Sus dimensiones mínimas **en función del tipo de vehículo serán las que figuran en el cuadro siguiente:**

Tipo de Vehículo	Longitud (m)	Anchura (m)
Bicicletas y otros vehículos de movilidad personal	2,00	1,00
Motocicletas/ciclomotor	2,50	1,50
Automóviles medios	4,50	2,50
Automóviles grandes	5,00	2,50
Industriales ligeros	6,00	2,75
Industriales tráiler	17,00	3,50
Industriales pesados	9,00	3,00
Autobuses	12,00	3,00

2. **El total de plazas para automóviles del garaje aparcamiento se repartirá por mitades para automóviles medios y grandes.**
3. **No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales anteriores, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.**
4. **Respetando las dimensiones parciales indicadas en el cuadro, serán admisibles plazas mixtas compuestas por la unión de una plaza de automóvil y una plaza de**

Información de Firmantes del Documento



motocicleta/ciclomotor o bicicleta. Salvo este supuesto, no será admisible el estacionamiento de más de un vehículo en una sola plaza de aparcamiento.

5. La reserva y condiciones de las plazas accesibles para usuarios con movilidad reducida se regula según lo establecido en el documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya y, en su caso, en la normativa que pueda dictar la Comunidad de Madrid sobre la materia.
6. Se admite la reducción del ancho de las plazas por existencia de pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un diez por ciento (10%) de la anchura en, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza.
7. Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo continuo fijo similar dispondrán de un sobreancho de veinte (20) centímetros.
8. La delimitación de cada plaza se efectuará mediante marcas en el pavimento, no pudiendo independizarse del resto del aparcamiento mediante ningún tipo de cerramiento. En las plazas mixtas, se diferenciarán la de automóvil y la de motocicleta/ciclomotor o bicicleta.
9. Las dimensiones de las plazas se medirán a los bordes exteriores de las marcas delimitadoras. Cuando se sitúen plazas en línea o batería adosadas con marcas delimitadoras comunes, la medición se realizará al eje de la marca común.
10. En el caso de actuaciones conjuntas destinadas exclusivamente a viviendas unifamiliares en régimen especial, cabrá independizar las plazas del aparcamiento conjunto en las siguientes condiciones:
 - a) En el Estudio de Detalle exigido para dicho régimen se preverá la resolución del garaje-aparcamiento conjunto.
 - b) La totalidad de las plazas del aparcamiento estarán vinculadas a las viviendas.
 - c) Desde las plazas de aparcamiento vinculadas a cada vivienda, se accederá directamente a la misma sin utilización de espacios comunes, con interposición de vestíbulo de independencia.
 - d) La iluminación, ventilación, condiciones ambientales y de seguridad de las plazas vinculadas se resolverá con independencia del resto del aparcamiento y los elementos compartimentadores de las plazas tendrán la resistencia al fuego obligada por la normativa aplicable.
 - e) En ningún caso estos espacios perderán la condición de garaje-aparcamiento.
11. La unidad operativa de carga y descarga se conforma por una plaza de aparcamiento para vehículo industrial dotada de bandas perimetrales libres de un (1) metro.

Artículo 7.5.11 Accesos de vehículos a garajes-aparcamientos dotacionales (N-2)

1. Los accesos de vehículos a los garajes-aparcamientos podrán resolverse mediante:
 - a) Vial de sentido único, de tres (3) metros de anchura mínima si es de directriz recta y de trescientos cincuenta (350) centímetros si es de directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o como salida de vehículos del garaje.



- b) Vial de sentido alternativo, de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.
- c) Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total si son de directriz recta será de seis (6) metros, tres (3) metros por sentido, y si son de directriz curva de siete (7) metros, trescientos cincuenta (350) centímetros por sentido.

Estas soluciones serán aplicables a las rampas de acceso y comunicación entre plantas.

- 2. Los garajes-aparcamientos dispondrán como mínimo:
 - a) Cuando su superficie útil sea inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados, de un acceso formado por un vial de sentido alternativo.
 - i) Los tramos de rampa integrados en el mismo serán de directriz recta. No obstante, cuando por la configuración de la parcela la aplicación de esta condición impida resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio en plantas bajo rasante se admitirá al efecto que los tramos de rampa integrados en el acceso sean de directriz curva.
 - ii) Cuando la longitud total del acceso sea superior a **diez (10) metros o existan tramos de directriz curva**, se dispondrán semáforos en los extremos de aquél.
 - b) En los garajes aparcamiento de superficie útil inferior a seiscientos (600) metros cuadrados se podrá utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio **y el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros**.
 - c) Los garajes-aparcamientos de superficie útil comprendida entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados de superficie útil, dispondrán de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno para entrada de vehículos y otro para salida.
 - d) Los garajes-aparcamiento de superficie útil superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrán de dos accesos constituidos, cada uno de ellos, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a cuarenta (40) metros. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único. **Si estos garajes-aparcamientos se dividen en dos garajes independientes de superficie menor a seis mil (6.000) metros cuadrados, sus accesos deberán situarse, salvo imposibilidad técnica, con una separación entre sus ejes superior a cuarenta (40) metros si se realizan a la misma vía pública.**
- 3. El Ayuntamiento podrá, previo informe de los servicios municipales competentes **en materia de movilidad**, denegar la licencia municipal correspondiente cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:
 - a) La salida de vehículos se sitúe en un emplazamiento de baja visibilidad o en vías de Intensidad Media Diaria (IMD) superior a ochenta mil (80.000) vehículos.

Información de Firmantes del Documento



- b) La salida o el acceso se sitúe en lugares que incidan negativamente en el tráfico, como glorietas, ramales de la Calle 30 y otros similares.
 - c) En las situaciones señaladas en el artículo 7.14.10.
4. Las dimensiones mínimas libres de los huecos de acceso de vehículos al interior de los garajes-aparcamientos y la **posición de estos** cumplirán las siguientes condiciones:
- a) Su anchura mínima será coincidente con los accesos a los que sirve. En edificios catalogados la anchura mínima podrá reducirse previa justificación.
 - b) Su altura mínima en todos sus puntos será la misma que el mayor de los gálibos a los que sirve. En edificios catalogados la altura mínima podrá reducirse previa justificación.
 - c) En todas las salidas de los garajes al exterior se situará, dentro de la parcela, un espacio de **cuatrocientos cincuenta (450) centímetros** de fondo mínimo cuyo pavimento tenga una pendiente máxima del cinco por ciento (5%) y se ajuste a la rasante de la acera sin alterar su trazado **y sin afectar a los itinerarios accesibles**. En vivienda unifamiliar podrá incrementarse la pendiente de este espacio hasta un nueve por ciento (9%).
 - d) La puerta del garaje-aparcamiento no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial.
 - e) Si la puerta es de accionamiento automático dispondrá de un sistema de seguridad que provoque su parada en caso de existir algún obstáculo.
 - f) Los accesos se situarán, salvo imposibilidad manifiesta, **de forma que:**
 - i) **No se destruya el arbolado existente.**
 - ii) **No coincidan con pasos peatonales.**
 - iii) **Se garantice una visibilidad adecuada entre peatones y vehículos.**
 - iv) **Permitan a los vehículos la entrada y salida en una sola maniobra y sin invadir el sentido contrario.**
 - g) **Cuando se dispongan, el posicionamiento y funcionamiento de los sistemas de control de accesos deberá garantizar que no se produzcan colas que afecten a la vía pública.**
5. Las rampas tendrán una pendiente máxima del dieciocho por ciento (18%) en los tramos de directriz recta y del dieciséis por ciento (16%) en los de directriz curva, medida esta última pendiente en el eje de la rampa, si está formada por un vial de sentido único o alternativo, o en el eje del sentido interior, si está formada por vial con dos sentidos diferenciados.

Los acuerdos de las rampas con los pavimentos de las plantas se efectuarán adoptando una de las soluciones siguientes:

- a) Mediante una superficie curva de radio de curvatura no inferior a doce (12) metros.

Información de Firmantes del Documento



- b) Reduciendo la pendiente de la rampa hasta un máximo del nueve por ciento (9%) en, al menos, los dos (2) metros anteriores a la línea de acuerdo.
 - c) Estas condiciones de acuerdo no serán de aplicación en el caso de acceso a garaje-aparcamiento de una vivienda unifamiliar.
6. La anchura de las rampas se determinará en función de los viales que las forman, según los criterios expresados en este artículo y en función de las superficies de aparcamiento a las que sirvan. En los tramos curvos, el radio de curvatura medido en el eje del sentido interior no será inferior a seis (6) metros.
 7. Se admitirá la utilización de aparatos elevadores montacoches. Cuando el acceso de vehículos se efectúe exclusivamente por este sistema, se instalará un elevador por cada veinte (20) plazas o fracción superior a diez (10) y se dispondrá un espacio de espera diseñado de forma que dicha espera no afecte a la circulación en la vía pública, lo que deberá justificarse razonadamente en el proyecto que se presente para la solicitud de la oportuna licencia municipal.
 8. Las rampas y accesos a garajes-aparcamientos o de intercomunicación entre distintas plantas que discurren a través de patios o espacios libres, **deberán ir dotados, si es necesario para alcanzar los valores límites de nivel sonoro establecidos en la normativa sobre contaminación acústica, de los elementos ligeros de insonorización adecuados, cuya altura no será superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.**

Artículo 7.5.12 Accesos de peatones a los aparcamientos *dotacionales* (N-2)

El número de accesos y salidas de peatones de los garajes-aparcamientos, y las condiciones a las que deben ajustarse serán las establecidas **en los documentos básicos de seguridad en caso de incendio y de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación, o normativas que los sustituyan.**

Artículo 7.5.13 Condiciones de diseño de los espacios de circulación interior de los aparcamientos *dotacionales* (N-2)

1. Los espacios interiores de circulación en los garajes-aparcamientos se dimensionarán de forma que permitan el fácil acceso y salida de los vehículos de las plazas de aparcamiento.
2. A efectos de diseño, **se adoptarán** los valores de anchura mínima de vial resultantes de la tabla que figura a continuación, en función del ángulo de aparcamiento, definido como el ángulo que forman los ejes de la plaza de aparcamiento y del vial que da acceso a la misma.

α	A
$0 \leq \alpha \leq 30$	3,00
$30 < \alpha \leq 70$	3,50
$70 < \alpha \leq 80$	4,00
$80 < \alpha \leq 90$	4,75

α : ángulo de aparcamiento en grados sexagesimales.

A: anchura del vial en metros.

Información de Firmantes del Documento



4N8UL1NJJR7QOJ4H

3. La anchura mínima libre de los viales proyectados para circulación en sentido único será de tres (3) metros.
4. La anchura mínima libre de los viales proyectados para circulación en dos sentidos diferenciados será de cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros.
5. **Se admitirá la reducción de las anchuras anteriores hasta un mínimo de tres (3) metros, siempre que la longitud del tramo no supere los cinco (5) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.**

Artículo 7.5.14 Altura libre en garajes *dotacionales* (N-2)

1. La altura libre de piso no será inferior a **doscientos treinta (230) centímetros**.
2. La altura libre podrá reducirse puntualmente **hasta doscientos diez (210) centímetros** por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, instalaciones, tuberías o similares.
3. En garajes de viviendas unifamiliares, la altura mínima libre de piso será de **doscientos veinticinco (225) centímetros, admitiéndose reducciones puntuales hasta doscientos (200) centímetros**.
4. **Cuando se prevea la utilización de vehículos industriales en zonas de carga y descarga alojadas en el garaje, la altura libre de piso, tanto en estas zonas como en los itinerarios de acceso a ellas, no será inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros.**

Artículo 7.5.15 Ventilación (N-2)

1. A fin de evitar la acumulación de gases procedentes de los motores de los vehículos, todos los garajes dispondrán **de sistemas de ventilación realizados conforme a lo dispuesto en los documentos básicos de salubridad y de seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación, o normativas que los sustituyan.**
2. **En los garajes con ventilación mecánica, el sistema de detección y medida de monóxido de carbono y la evacuación del aire al exterior respetaran las determinaciones de la Ordenanza sobre calidad del aire.**

Artículo 7.5.16 Saneamiento (N-2)

1. A efectos de evacuación de aguas, los pavimentos de los garajes podrán tener una pendiente de hasta un cinco por ciento (5%), como máximo y un uno por ciento (1%) como mínimo en algún sentido.
2. Todos los garajes dispondrán de un sistema de evacuación de aguas por gravedad o bombeo, formado por una red de saneamiento dotada de sumideros sifónicos y sistema normalizado **separador de hidrocarburos y decantador de sólidos**, previo a la acometida a la red de alcantarillado.

Artículo 7.5.17 Iluminación en garajes *dotacionales* (N-2)

Los locales destinados al aparcamiento de vehículos dispondrán de un sistema de alumbrado artificial que proporcione un nivel de iluminación mínimo de cincuenta (50) lux.



Artículo 7.5.18 Infraestructura para recarga de vehículos de cero emisiones (N-2)

Los aparcamientos dispondrán de la infraestructura para recarga de vehículos de cero emisiones, en la forma y con las condiciones establecidas por la normativa municipal y supramunicipal sobre la materia.

Artículo 7.5.19 Condiciones especiales (N-2)

1. Los aparcamientos de capacidad superior a seis (6.000) metros cuadrados requerirán de informe de los servicios municipales competentes en materia de movilidad, el cual podrá contemplar condiciones específicas o incluso limitar el número total de plazas del aparcamiento.
2. A los aparcamientos dotacionales adscritos a los usos terciario comercial, en las categorías de mediano comercio y grandes superficies comerciales, al terciario recreativo, al equipamiento de salud con hospitalización, al equipamiento educativo de enseñanza superior y al deportivo para el espectáculo se les aplicarán las condiciones de los aparcamientos rotacionales, salvo las referentes a las soluciones de implantación, que serán las del artículo 7.5.9.

Sección Tercera. Condiciones particulares de los aparcamientos rotacionales**Artículo 7.5.20 Soluciones para su implantación (N-2)**

1. Los aparcamientos rotacionales podrán implantarse:
 - a) En los emplazamientos expresamente previstos en el Plan General y en los intercambiadores propuestos en el Plano de Estructura de Sistema de Transportes (ST).
 - b) En las parcelas calificadas como servicios de transporte.
2. Podrá autorizarse la implantación de aparcamientos rotacionales, de iniciativa privada o pública no Municipal, mediante un Plan Especial específico informado favorablemente por los servicios municipales competentes en materia de movilidad. El Plan Especial justificará la conveniencia del aparcamiento en razón del déficit y/o demanda de plazas de estacionamiento existente en el área y de la compatibilidad de su impacto en el tráfico de la misma.
3. Los aparcamientos rotacionales y mixtos de iniciativa municipal podrán implantarse, previo informe de los servicios municipales competentes en materia de movilidad justificativo de su conveniencia, en los siguientes emplazamientos:
 - a) Bajo suelos calificados como vía pública o zona verde, siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por el Plan.
 - b) En los espacios libres o edificados de las parcelas dotacionales públicas, siendo admisibles todas las situaciones contempladas en estas Normas para la implantación de aparcamientos dotacionales.

Información de Firmantes del Documento



En función de las características concretas de la actuación podrán tener condiciones específicas distintas a las reguladas en esta Sección, previo informe justificativo de los servicios municipales competentes **en materia de movilidad**.

4. La construcción de un aparcamiento **rotacional** quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso de los terrenos y a los siguientes compromisos:
 - a) La reconstrucción de la situación previa en superficie, si el aparcamiento se construye bajo rasante y dicha situación se encontrara consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, de la mejora de esta última.
 - b) El otorgamiento simultáneo a tal superficie del destino que el Plan General fije, en el caso de que no lo hubiese alcanzado.
 - c) La reparación de los daños que la actuación pudiera causar.
5. En cualquier caso, los aparcamientos **rotacionales** de iniciativa no municipal requerirán previamente a la concesión de licencia, informe favorable de los servicios municipales competentes en **materia de movilidad**.
6. Podrá autorizarse, con carácter **transitorio** y sujeta a las condiciones **del artículo 2.2.7**, la utilización de solares vacantes como aparcamientos en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.

Artículo 7.5.21 Plaza de aparcamiento **rotacional (N-2)**

Se aplicarán las condiciones reguladas para los garajes aparcamientos dotacionales en el artículo 7.5.10., salvo en lo referente a plazas mixtas.

Artículo 7.5.22 Accesos de vehículos a garajes-aparcamientos **rotacionales (N-2)**

Serán de aplicación las condiciones señaladas en el artículo 7.5.11 con las siguientes excepciones:

1. Los accesos de vehículos a los garajes-aparcamientos **rotacionales** podrán resolverse mediante:
 - a) Vial de sentido único, de trescientos cincuenta (350) centímetros de anchura mínima si es de directriz recta y de cuatrocientos (400) centímetros si es de directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o como salida de vehículos del garaje.
 - b) Vial de sentido alternativo, exclusivamente con directriz recta, de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.
 - c) Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total si son de directriz recta será de seiscientos cincuenta (650) centímetros, trescientos veinticinco (325) centímetros por sentido, y si son de directriz curva de setecientos cincuenta (750) centímetros, trescientos setenta y cinco (375) centímetros por sentido.

Estas soluciones serán aplicables a las rampas de acceso y comunicación entre plantas.

Información de Firmantes del Documento



2. Los garajes-aparcamientos dispondrán como mínimo:
- Cuando su superficie útil sea inferior a mil quinientos (1.500) metros cuadrados, de un acceso formado por un vial de sentido alternativo, dotado de semáforos en sus extremos.
 - Los garajes-aparcamientos de superficie útil comprendida entre mil quinientos (1.500) y seis mil (6.000) metros cuadrados de superficie útil, dispondrán de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno para entrada de vehículos y otro para salida.
 - Los garajes-aparcamientos de superficie útil superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrán de dos accesos constituidos cada uno de ellos, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a cuarenta (40) metros. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único.

Artículo 7.5.23 Accesos de peatones a los aparcamientos rotacionales (N-2)

Se aplicarán las condiciones reguladas para los garajes aparcamientos dotacionales en el artículo 7.5.12.

Artículo 7.5.24 Condiciones de diseño de los espacios de circulación interior de los aparcamientos rotacionales (N-2)

- Los espacios interiores de circulación en los aparcamientos rotacionales se dimensionarán de forma que permitan el fácil acceso y salida de los vehículos de las plazas de aparcamiento.
- A efectos de diseño, se adoptarán los valores de anchura mínima de vial resultantes de la tabla que figura a continuación, en función del ángulo de aparcamiento, definido como el ángulo que forman el eje longitudinal de la plaza de aparcamiento y del vial que da acceso a la misma.

α	A
$0 \leq \alpha \leq 70$	3,50
$70 < \alpha \leq 80$	4,50
$80 < \alpha \leq 90$	5,00

α : ángulo de aparcamiento en grados sexagesimales.

A: anchura del vial en metros.

- La anchura mínima libre de los viales proyectados para circulación en sentido único será de trescientos cincuenta (350) centímetros.
- La anchura mínima libre de los viales proyectados para circulación en dos sentidos diferenciados será de quinientos cincuenta (550) centímetros.

Información de Firmantes del Documento



4N8UL1NJJR7QOJ4H

5. Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los de dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo (350) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los cinco (5) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.

Artículo 7.5.25 Altura libre en garajes rotacionales (N-2)

1. La altura libre de piso no será inferior a doscientos treinta (230) centímetros.
2. La altura libre podrá reducirse puntualmente a doscientos diez (210) centímetros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, instalaciones, tuberías o similares, en zonas que no sean de circulación de vehículos y no afecten a la maniobrabilidad de las plazas.
3. Cuando se prevea la utilización de vehículos industriales en zonas de carga y descarga alojadas en el garaje, la altura libre de piso, tanto en estas zonas como en los itinerarios de acceso a ellas, no será inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros.

Artículo 7.5.26 Otras condiciones de diseño (N-2)

Los aparcamientos rotacionales cumplirán además con las siguientes condiciones:

1. El Ayuntamiento podrá imponer soluciones concretas en relación con los accesos a los aparcamientos rotacionales y con las salidas de vehículos al exterior cuando razones justificadas basadas en la ordenación del tráfico de la zona, afección a zonas verdes o arbolado u otros similares así lo aconsejen.
2. La ventilación, se regulará por lo establecido para los garajes dotacionales en el artículo 7.5.15.
3. El saneamiento se regulará por lo establecido para los aparcamientos dotacionales en el artículo 7.5.16.
4. Los aparcamientos rotacionales dispondrán de sistema de iluminación artificial que proporcione un mínimo de cincuenta (50) lux en zonas de aparcamiento, cien (100) lux en zonas de circulación de vehículos y peatones y quinientos (500) lux en embocaduras de rampas, con un factor de uniformidad mínimo de 0,25.
5. Además de la actividad de lavado de vehículos que se admite con carácter general, el Ayuntamiento podrá autorizar en los aparcamientos rotacionales la instalación de actividades asociadas al servicio del automóvil y otras que pueda contemplar la Ordenanza reguladora de movilidad urbana sostenible.
6. Los aparcamientos rotacionales dispondrán de la infraestructura para recarga de vehículos de cero emisiones, en la forma y con las condiciones establecidas por la normativa municipal y supramunicipal sobre la materia.
7. Los aparcamientos rotacionales que se construyan bajo espacios libres se diseñarán de forma que permita el ajardinamiento de su cubierta, el cual podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento.
8. En los aparcamientos rotacionales en superficie se efectuará una pavimentación y drenaje adecuados, debiendo ajardinarse o arbolarse los espacios residuales.

Información de Firmantes del Documento



9. Los aparcamientos dispondrán de aseos, separados para cada sexo, con ventilación natural o forzada independiente de la del aparcamiento.

Sección Cuarta. Condiciones particulares de los aparcamientos mecánicos

Artículo 7.5.30 Condiciones de los aparcamientos clase I (N-2)

1. Accesos y salidas de vehículos.
 - a) El área de recepción se situará en el interior de la parcela y su dimensionamiento se justificará en el proyecto que se presente, mediante un estudio de incidencia sobre el tráfico en la red viaria circundante. Su capacidad mínima será de dos (2) vehículos.
 - b) El área de entrega de vehículos se situará en el interior de la parcela y tendrá capacidad, como mínimo, para un (1) vehículo. Dispondrá, además, de un espacio adecuado para la espera de los usuarios.

2. Accesos y salidas de peatones.

Para la determinación del número mínimo y disposición de las salidas peatonales en las zonas accesibles a los usuarios del aparcamiento se aplicarán las condiciones generales de evacuación contenidas en la normativa de prevención de incendios. Las áreas interiores destinadas a mantenimiento y similares dispondrán de salidas de emergencia.

3. Ventilación.

Las áreas de recepción y entrega de vehículos y, en general, todas aquellas en las que exista circulación de vehículos por sus propios medios, dispondrán de sistemas de ventilación que impidan la acumulación de gases de combustión.

4. Transmisión de ruidos y vibraciones.

El funcionamiento de los equipos de elevación y transporte estará sujeto a las condiciones que en materia de aislamiento acústico y de generación y transmisión de ruidos y vibraciones establezca **la normativa sobre contaminación acústica**.

5. Saneamiento.

Los aparcamientos mecánicos clase I cumplirán las condiciones fijadas en estas Normas para los aparcamientos convencionales en lo relativo a esta instalación.

6. Condiciones de seguridad.

a) **Las condiciones de seguridad en caso de incendio serán las establecidas en la normativa supramunicipal sobre la materia, sin perjuicio de las soluciones alternativas que puedan proponerse al amparo de lo dispuesto en la ordenanza municipal específica.**

b) Por otra parte, con carácter supletorio y en tanto no se encuentre vigente normativa específica de obligado cumplimiento, se establecen como medidas de seguridad mínimas en aparcamientos clase I las siguientes:

- i) Las plataformas y otros dispositivos de transporte y almacenamiento temporal de vehículos:

Información de Firmantes del Documento



- Estarán dimensionados para soportar una carga de, al menos, dos mil (2.000) kilogramos por vehículo. En el acceso a cada uno de ellos se señalará la carga y dimensiones máximas admisibles.
 - Estarán dotados de sistemas que impidan todo movimiento involuntario de los vehículos durante su desplazamiento y almacenamiento.
 - Dispondrán de un sistema de parada automática en el caso de presencia de personas en las áreas de recorrido de los equipos de transporte o de almacenamiento de vehículos.
 - Dispondrán de un dispositivo de parada de emergencia accionable manualmente.
- ii) Cada uno de los niveles de almacenamiento de vehículos será accesible al personal de los servicios de auxilio exterior.
 - iii) Se señalarán claramente las zonas no accesibles al público.
 - iv) El aparcamiento estará dotado de suministro complementario de energía eléctrica en baja tensión.
7. Además de las anteriores, se cumplirán las condiciones adicionales establecidas en la Ordenanza sobre aparcamientos robotizados y la normativa supramunicipal sobre la materia.

Artículo 7.5.31 Condiciones de los aparcamientos clase II (N-2)

1. Condiciones generales.

Los aparcamientos mecánicos clase II cumplirán las condiciones fijadas para los aparcamientos convencionales en lo relativo a accesos de vehículos, accesos de peatones, criterios de diseño interior, ventilación, saneamiento y protección contra incendios.

2. Iluminación.

Los aparcamientos dispondrán de un sistema de iluminación artificial que proporcione un mínimo de ochenta (80) lux en zonas de circulación y ciento veinte (120) lux en los accesos a los equipos de elevación y transporte.

3. Transmisión de ruidos y vibraciones.

El funcionamiento de los equipos de elevación y transporte estará sujeto a las condiciones que en materia de aislamiento acústico y de generación y transmisión de ruidos y vibraciones establezca la normativa sobre contaminación acústica.

4. Condiciones de seguridad de los sistemas.

- a) Los equipos de elevación y transporte deberán cumplir su normativa específica y las disposiciones municipales o supramunicipales que fueran aplicables.
- b) Con carácter supletorio y en tanto no se encuentre vigente normativa específica de obligado cumplimiento, se establecen como medidas de seguridad mínimas en aparcamientos mecánicos clase II las siguientes:



- i) Las plataformas y otros dispositivos de transporte y almacenamiento temporal de vehículos:
 - Estarán dimensionados para soportar una carga de, al menos, dos mil (2.000) kilogramos por vehículo. En el acceso a cada uno de ellos se señalará la carga y dimensiones máximas admisibles.
 - Estarán dotados de sistemas que impidan todo movimiento involuntario de los vehículos durante su desplazamiento y almacenamiento.
 - Dispondrán de dispositivo de parada automática en caso de interposición accidental de un obstáculo en su recorrido o de fallo del suministro de energía eléctrica.
 - Dispondrán de dispositivo de parada automática de emergencia accionable manualmente.
 - Los dispositivos de parada anteriores accionarán un sistema de alarma que alerte del funcionamiento incorrecto del sistema.
- ii) Se colocarán rótulos indicadores de las instrucciones de funcionamiento y de las acciones a seguir en caso de emergencia o mal funcionamiento de los equipos.

Sección Sexta. Régimen general de compatibilidad y localización del uso de garaje - aparcamiento

Artículo 7.5.34 Régimen de los usos compatibles y autorizables del uso de garaje-aparcamiento (N-2)

1. En función de los usos cualificados, se establece el siguiente régimen de compatibilidad para el uso de garaje-aparcamiento, que, salvo determinación en contra de las condiciones específicas de los usos de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, complementa el régimen de compatibilidades establecido para los mismos.
 - a) En superficie en los espacios libres de las parcelas edificables: Cualquiera que sea el uso cualificado se admite como compatible el aparcamiento con carácter asociado o complementario.
 - b) En los edificios:
 - i) Compatibilidad con el uso cualificado residencial: El uso de garaje-aparcamiento es compatible con carácter de asociado o complementario en las situaciones de plantas inferiores a la baja y planta baja, y como uso autorizable en edificio exclusivo; esta última situación no es aplicable en el casco antiguo. Queda prohibido el uso de garaje-aparcamiento en azoteas.
 - ii) Compatibilidad con el uso cualificado servicios terciarios: El uso de garaje-aparcamiento es compatible con carácter de asociado, complementario o alternativo en cualquier situación, incluso en edificio exclusivo. En el casco

Información de Firmantes del Documento



antiguo no es admisible la compatibilidad de garaje-aparcamiento en situación de plantas de pisos, azoteas y edificios de uso exclusivo.

- iii) Compatibilidad con los usos cualificado industrial y cualificado industrial en coexistencia con el terciario de oficinas: El uso de garaje-aparcamiento es compatible con carácter asociado, complementario o alternativo en cualquier situación, incluso en edificio exclusivo.
- iv) Compatibilidad con el uso cualificado dotacional de servicios colectivos: El uso de garaje-aparcamiento es compatible con carácter asociado o autorizable en régimen especial, en las situaciones de plantas bajas e inferiores a la baja, y además en edificios exclusivos en dotaciones de servicios colectivos de nivel singular.
- v) Compatibilidad con el uso cualificado dotacional de vía pública de titularidad municipal y zonas verdes: El uso de garaje-aparcamiento es compatible con carácter asociado o autorizable en régimen especial, en situación de planta bajo rasante enteramente subterránea. No obstante, cuando se desafecte del dominio público el subsuelo, se autoriza con carácter complementario. Todo ello sin perjuicio de la posible concesión, en su caso, para la explotación por terceros a través de los procedimientos establecidos en la legislación vigente.
- vi) Compatibilidad con los usos cualificados dotacional de infraestructuras y transportes: El uso de garaje-aparcamiento es compatible con carácter asociado o autorizable en régimen especial, en cualquier situación, incluso en edificio exclusivo.

En cualquiera de los supuestos regulados en este apartado, la compatibilidad de garaje-aparcamiento en su clase **rotacional** está condicionada al cumplimiento de las condiciones que para su implantación se regulan en las presentes Normas.

La implantación de garajes-aparcamientos como uso complementario o autorizable en régimen especial requerirá que en cualquier caso se resuelvan simultáneamente las dotaciones de aparcamiento y de carga y descarga mínimas exigidas como dotación al servicio de los usos de los edificios existentes, así como la justificación de que, en la parcela edificable, persisten condiciones suficientes que garanticen la resolución de la dotación de aparcamiento, que en función del uso cualificado de la parcela y su remanente de edificabilidad disponible fuera exigible.

En parcelas edificadas no se admitirán segregaciones si no se justifica que el edificio existente tiene resueltas las dotaciones de aparcamiento al servicio del mismo, o que el resto de la parcela matriz soporte del edificio existente reúne condiciones suficientes para resolver dicha dotación en plantas bajo rasante.

2. Sobre el régimen de compatibilidad del uso de garaje-aparcamiento regulado en esta Sección no operan a los solos efectos de cómputo de superficie edificada, las limitaciones que al respecto se establecen en las Condiciones generales de los usos Compatibles y Autorizables establecidas en la Sección Segunda del Capítulo 7.2 Clasificación de los usos.

Información de Firmantes del Documento



Sección Sexta. Régimen general de compatibilidad y localización del uso de garaje - aparcamiento**Artículo 7.5.35 Estándares de dotación de servicio de aparcamiento en función de los usos (N-2)**

1. Las condiciones establecidas en este artículo podrán modificarse a través de un plan especial redactado al efecto, para adecuar los estándares a la evolución en la movilidad global y las condiciones medioambientales de la ciudad, bien para su conjunto o para zonas diferenciadas, sin que ello suponga modificación del Plan General.
2. Estándares.
Salvo otras determinaciones de ordenanzas sectoriales o de las normas zonales u ordenanzas propias de los correspondientes planeamientos, los estándares de dotación de servicio de aparcamiento, establecidos en función de los usos y de la situación en la ciudad, son los que figuran en las tablas recogidas en este artículo, las cuales contemplan:
 - a) En la tabla 1 figuran los estándares de plazas de aparcamiento para vehículos automóviles, tanto dotación como límite máximo, diferenciados por usos y zonas.
 - b) En la tabla 2 figuran los estándares de las dotaciones de carga y descarga, plazas para bicicletas y vehículos de movilidad personal y plazas para autobuses.
3. Las tres zonas diferenciadas de la ciudad consideradas para el establecimiento de los estándares de dotación de servicio de aparcamiento son:
 - a) El Recinto Histórico de Madrid y los Cascos Históricos de los Distritos Periféricos, cuya delimitación es:
 - i) El Recinto Histórico de Madrid: La que figura en su declaración de Bien de Interés Cultural, en la categoría de zona arqueológica, recogido en el Catálogo de Protecciones Especiales.
 - ii) Cascos Históricos de los Distritos Periféricos: Ámbitos de las diez Áreas de Planeamiento Específico de los Cascos Históricos Periféricos y el Área de Planeamiento Incorporado API 21.10 del Casco Histórico de Barajas, recogidos en el Plano de Ordenación.
 - b) Ámbito exterior al Recinto Histórico de Madrid e interior a la Calle 30.
 - c) Ámbito exterior a la Calle 30 y a los Cascos Históricos de los Distritos Periféricos.
4. Cuando los estándares de dotación de servicio de aparcamiento se expresan en unidades por metro cuadrado, esta será la superficie edificada destinada a todos los usos del edificio, salvo en el uso terciario comercial, en el que se considerará la superficie de venta, y en el uso dotacional deportivo, en el que se incluirá, además de la superficie edificada, el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de las pistas deportivas descubiertas.
5. Cuando los estándares de dotación se establezcan en función del número previsible de usuarios, este se corresponderá con la ocupación teórica del edificio o establecimiento

Información de Firmantes del Documento



calculada según lo establecido en la normativa de seguridad en caso de incendio, salvo cuando en las tablas se exprese específicamente otra referencia.

6. Cuando las tablas recojan dos referencias distintas, en función de la superficie y en función del número de usuarios, la dotación será la mayor resultante de aplicar ambas referencias.
7. A los efectos del cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento, se consideran dotaciones con alta concentración aquellas que, por sus propias características, implican una gran afluencia de usuarios en franjas horarias determinadas, como pueden ser las instalaciones deportivas para el espectáculo, auditorios, cines, teatros, circos, recintos feriales y otros similares.
8. Las dotaciones contempladas en la tabla 2 podrán disponerse de forma diferenciada en espacios no edificados y, en el caso de las plazas de carga y descarga y de bicicletas y vehículos de movilidad personal, en locales específicos.
9. La reserva de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida se regula según lo establecido en el documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya, y, en su caso, en la normativa que pueda dictar la Comunidad de Madrid sobre la materia.
10. En los ámbitos de suelo urbanizable operarán los estándares de dotación de aparcamiento establecidos en este artículo, que solo servirán de referencia en los ámbitos de suelo urbano no consolidado. En ambos casos, los instrumentos de planeamiento que los desarrollen respetarán los estándares mínimos establecidos en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 16/06/2023 13:14:27
CSV : 4N8UL1NJJR7QOJ4H



TABLA 1. ESTÁNDARES DE DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PARA VEHÍCULOS AUTOMÓVILES

USO	RECINTO HISTÓRICO Y CASCOS HISTÓRICOS DE LOS DISTRITOS PERIFÉRICOS		INTERIOR CALLE 30		EXTERIOR CALLE 30		
	DOTACIÓN	LÍMITE MÁXIMO	DOTACIÓN	LÍMITE MÁXIMO	DOTACIÓN	LÍMITE MÁXIMO	
RESIDENCIAL	1/100 m ² y 1 /vivienda		1/100 m ² y 1/vivienda		1,5/100 m ² y 1,5 /vivienda		
INDUSTRIAL	Taller aut. 1/25 m ²	1/100 m ² Taller aut.1/25 m ²	1/100 m ² Taller aut.1/25 m ²	2/100 m ² Taller aut.1/25 m ²	1.5/100 m ² Taller aut.1/25 m ²	3/100 m ² Taller aut.1/25 m ²	
TERCIARIO HOSPEDAJE	0	1/100 m ²	1/100 m ²	2/100 m ²	1.5/100 m ²	3/100 m ²	
TERCIARIO COMERCIAL PEQUEÑO COMERCIO	0	0	1/100 m ² Superficie venta	1.5/100 m ² Superficie venta	1.5/100 m ² Superficie venta	2/100 m ² Superficie venta	
TERCIARIO COMERCIAL MEDIANO COMERCIO Y GRANDES SUPERFICIES	0	1/100 m ² Superficie venta	1/100 m ² Superficie venta	3/100 m ² Superficie venta	2/100 m ² Superficie venta	5/100 m ² Superficie venta	
TERCIARIO OFICINAS	0	1/100 m ²	1/100 m ²	1.5/100 m ²	1.5/100 m ²	3/100 m ²	
TERCIARIO RECREATIVO	0	0	1 /100 m ²	1 /10 per.	1,5 /100 m ² y 1 /25 per.	1 /10 per.	
OTROS SERVICIOS TERCIARIOS	0	0	1 /100 m ²	1 /10 per.	1,5 /100 m ² y 1 /25 per.	1 /10 per.	
DOTACIONAL EQUIPAMIENTO, DEPORTIVO Y SERVICIOS PÚBLICOS	BÁSICO	0	0.5/100 m ²	1/100 m ²	1.5/100 m ²	1.5/100 m ²	3/100 m ²
	SINGULAR Y PRIVADO	0	1/100 m ²	1/100 m ²	2/100 m ²	1.5/100 m ²	3/100 m ²
	ALTA CONCENTRACIÓN	0	1/100 m ²	1 /100 m ² y 1 /25 per.	1 /10 per.	1,5 /100 m ² y 1 /25 per.	1 /10 per.
	EDUCATIVO ENSEÑANZA SUPERIOR.			1/100 m ² + 5/100 m ² de aulas	2/100 m ² + 5/100 m ² de aulas	1.5/100 m ² + 5/100 m ² de aulas	3/100 m ² + 5/100 m ² de aulas
SALUD HOSPITALARIO	1/100 m ² + 1/5 camas y 1/2 consultas			2/100 m ² + 1/5 camas y 1/2 consultas	1.5/100 m ² + 1/5 camas y 1/2 consultas	3/100 m ² + 1/5 camas y 1/2 consultas	
DOTACIONAL ADMINISTRACIÓN PÚBLICA		0	1/100 m ²	1/100 m ²	1.5/100 m ²	1.5/100 m ²	3/100 m ²
DOTACIONAL ZONA VERDE		Nivel singular a definir en proyecto de urbanización					
MERCADO DE DISTRITO Y CENTROS COMERCIALES DE BARRIO		0	1/100 m ² Superficie venta	1/100 m ² Superficie venta	3/100 m ² Superficie venta	2/100 m ² Superficie venta	5/100 m ² Superficie venta
DOTACIONAL PARA EL TRANSPORTE		En función de las necesidades o determinación del PE					
DOTACIONAL SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES		En función de las necesidades					

Información de Firmantes del Documento



TABLA 2. ESTÁNDARES DE DOTACIÓN DE PLAZAS PARA CARGA Y DESCARGA, BICICLETAS Y OTROS VEHÍCULOS DE MOVILIDAD PERSONAL Y AUTOBUSES

USO	CARGA Y DESCARGA	BICICLETAS Y OTROS VEHÍCULOS DE MOVILIDAD PERSONAL	AUTOBUSES
RESIDENCIAL		VIVIENDA: 1 p/vivienda	-
		RESIDENCIA COMUNITARIA: 1 p/ 5 unidades de alojamiento.	
INDUSTRIAL	INDUSTRIA GENERAL Y ALMACENAJE: 1 p/350 m ² , 2 p/700 m ² + 1 p/500 m ² ALMACENAMIENTO LOGÍSTICO: Se incrementará, en su caso, según el informe de los servicios de movilidad	1 p/15 trabajadores	
TERCIARIO HOSPEDAJE	1 p/50 habitaciones	1 p/15 trabajadores + 1 p/5 unidades de alojamiento	1 plazas recepción vehículos clientes. 1 plaza de autobús a partir de 300 habitaciones.
TERCIARIO COMERCIAL MEDIANO COMERCIO Y GRANDES SUPERFICIES	1 p/500 m ² superficie de venta	1 p/15 trabajadores + 1 p/350 m ² superficie de venta	-
TERCIARIO OFICINAS	1 plaza en garajes de más de 400 plazas	1 p/15 trabajadores + reserva mínima de 10 p en el caso de atención al público	-
TERCIARIO RECREATIVO		1 p/15 trabajadores Con espectáculo: 1 p/15 trabajadores + 1 p/30 localidades	-
OTROS SERVICIOS TERCIARIOS	1 plaza en garajes de más de 400 plazas	1 p/15 trabajadores	-
DOTACIONAL EQUIPAMIENTO, DEPORTIVO Y SERVICIOS PÚBLICOS		1 p/15 trabajadores +	AUTOBÚS: Equipamiento básico o privado educativo en edificio exclusivo 1p/500 alumnos o fracción superior a 250.
		EDUCATIVO: secundaria en adelante 1p/10 alumnos	
		SALUD: 1/100 camas + 1 p/5 consultas	
		CULTURAL Y DEPORTIVO: Con espectáculo: 1 p/30 localidades con un límite de 50 p. Resto: reserva mínima de 10 p.	
		BIENESTAR SOCIAL Y RELIGIOSO: Reserva mínima de 10 p	
DOTACIONAL ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	1 plaza en garajes de más de 400 plazas	1 p/15 trabajadores + reserva mínima de 10 p en el caso de atención al público	-
DOTACIONAL ZONA VERDE	-	Reserva mínima de 10 p	-
MERCADOS DISTRITO Y CENTROS COMERCIALES DE BARRIO	1 p/500 m ² superficie de venta	1 p/15 trabajadores + 1 p/350 m ² superficie de venta	
DOTACIONAL PARA EL TRANSPORTE	-	Se determinará en el PE en función de sus necesidades	-



4N8UL1NJR7QJ4H

Información de Firmantes del Documento



CAPÍTULO 7.6. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE SERVICIOS TERCIARIOS**Artículo 7.6.1 Definición y clases (N-1)**

1. El uso de servicio terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público y a las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, **actividades ligadas a la vida de ocio y de relación, servicios higiénicos personales, sanitario o educativo no reglado.**
2. Bajo un punto de vista urbanístico a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases, sin perjuicio de otras clasificaciones sectoriales de carácter municipal o supramunicipal propias de las actividades comprendidas en cada uso:

- a) Hospedaje: **Destinado** a proporcionar alojamiento temporal a las personas, **en cualquiera de sus modalidades, incluidas las viviendas de uso turístico.**

Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las **normativas** sectoriales en la materia.

- b) Comercial: **Se incluyen en esta clase de uso terciario las** actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor.

Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes categorías:

- i) Pequeño comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a quinientos (500) metros cuadrados.
- ii) Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados **e iguales o inferiores** a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
- iii) Grandes superficies comerciales: Cuando la actividad comercial se desarrolle en locales independientes o agrupados, que superen individualmente o en el conjunto de locales agrupados dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

A los efectos de las clasificaciones anteriores se entiende por locales independientes aquellos establecimientos a los que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres, y locales agrupados, **el conjunto de locales a los que se accede desde espacios edificadas comunes.**

El pequeño comercio podrá implantarse a efecto de compatibilidad de usos en cualquier situación en la que la categoría de uso mediano comercio es compatible.

- c) Oficinas: **Se incluyen en esta clase de uso terciario las** actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros,

Información de Firmantes del Documento



realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Si bien los servicios prestados por las Administraciones Públicas se incluyen en el uso dotacional de servicios colectivos, a los efectos de su implantación podrán ubicarse igualmente en locales o edificios destinados a esta clase de uso terciario, al igual que las Embajadas y Consulados, Organizaciones Internacionales y Organismos o Agencias equiparables, determinadas por el Ministerio de Asuntos Exteriores y Cooperación.

Asimismo, se incluyen en esta clase de uso:

- i) Las oficinas que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes, locales para acceso a redes de información, estudios de radiodifusión o establecimientos similares, que podrán igualmente implantarse, salvo determinación en contra de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.
- ii) Los despachos profesionales domésticos: Entendidos como los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el uso residencial, encuadrables en el uso de oficina o de otros servicios terciarios de atención sanitaria o higiénica a las personas. En ningún caso en los despachos profesionales domésticos pueden desarrollarse actividades comerciales ni comprendidas en el apartado i) anterior.
- d) Terciario recreativo: Se incluyen en esta clase de uso terciario las actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.

A efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se establecen las siguientes categorías:

- i) Salas de reunión: Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como bares especiales, discotecas, salas de fiesta y baile sin escenario independiente, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.
- ii) Establecimientos para consumo de bebidas y comidas: Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías, cibercafés, etc.
- iii) Espectáculos: Se incluyen en esta categoría de actividades recreativas aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, circos estables, teatros, café-espectáculo, restaurante espectáculo y salas de fiestas cuando tienen escenario independiente o actividades similares.
- e) Otros servicios terciarios: Se incluyen en esta clase de uso terciario aquellas actividades que cumplan básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de



carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales, sanitario (como clínicas odontológicas sin hospitalización con cirugía menor, etc.) o educativo no reglado, así como actividades para ocupación del tiempo de ocio no encuadradas en la clase de uso terciario recreativo, tales como gimnasios, locales para acceso a redes de información y otros similares.

3. Las clases de uso terciario recreativo y de otros servicios terciarios, por su diferente impacto urbano, se dividen en los Tipos siguientes en función de su aforo, coincidente este con la ocupación teórica del edificio o establecimiento, calculada según lo establecido en la normativa de seguridad en caso de incendio.
- i) Tipo I Aforo < 75 personas
 - ii) Tipo II $75 \leq$ Aforo < 175 personas
 - iii) Tipo III $175 \leq$ Aforo < 400 personas
 - iv) Tipo IV Aforo \geq 400 personas

Las condiciones y limitaciones impuestas a los distintos Tipos en estas Normas serán de aplicación:

- a) A las nuevas implantaciones en todo caso.
- b) En las actividades existentes se podrá aumentar su aforo respecto del autorizado en el medio de intervención correspondiente para igualarlo a la ocupación calculada según la normativa de seguridad en caso de incendio, siempre que se respeten las siguientes condiciones:
 - i) Que no se incremente su superficie.
 - ii) Que se respeten las condiciones establecidas en los documentos básicos de seguridad de utilización y accesibilidad y de seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya.

Artículo 7.6.2 Aplicación (N-1)

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios serán de aplicación en las obras de nueva edificación y a los edificios o establecimientos resultantes de obras de reestructuración general, así como en el resto de las obras cuando por su nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

Sección Primera. Condiciones de hospedaje

Artículo 7.6.3 Condiciones particulares (N-2)

1. Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.
2. Las viviendas de uso turístico, además de los requisitos que para ellas establezca la normativa sectorial aplicable, deberán cumplir las condiciones establecidas para las viviendas en la Sección Primera del Capítulo 7.3 de estas Normas.



3. Las modalidades de alojamiento temporal distintas de hoteles, tales como apartamentos turísticos, hoteles-apartamentos, pensiones, hostales, casas de huéspedes, **viviendas de uso turístico** o las similares que pudiera establecer la normativa sectorial, no se podrán implantar en parcelas cuyo uso cualificado sea el industrial o industrial en coexistencia con terciario de oficinas, salvo que la regulación de dichas parcelas admita, como uso alternativo o autorizable, el uso residencial en su categoría de vivienda colectiva.

Artículo 7.6.3 bis Condiciones de implantación en las áreas centrales de la ciudad.

1. **Objeto:** preservar el uso residencial en las áreas centrales de la ciudad, limitando la expulsión del uso residencial y su sustitución por el uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje.
2. **Ámbito de aplicación:** es el grafiado en el plano de “Ámbito de aplicación del artículo 7.6.3 bis”, que se incluye como anexo en estas Normas y que delimita, a modo de anillos concéntricos, tres zonas que incluyen los siguientes distritos y barrios:
 - a) **Anillo 1:**
 - i) Distrito Centro completo.
 - b) **Anillo 2:**
 - i) Distrito Chamberí completo.
 - ii) Distrito Chamartín: barrio de El Viso.
 - iii) Distrito Salamanca: barrios de Recoletos, Goya, Lista y Castellana.
 - iv) Distrito Retiro: barrios de Pacífico, Ibiza, Jerónimos y Niño Jesús.
 - v) Distrito Arganzuela: barrios de Imperial, Acacias, Chopera, Delicias, Palos de Moguer y Atocha.
 - vi) Distrito Moncloa-Aravaca: barrio de Argüelles.
 - c) **Anillo 3:**
 - i) Distrito Tetuán completo.
 - ii) Distrito Chamartín: barrios de Prosperidad, Ciudad Jardín, Hispanoamérica, Nueva España y Castilla.
 - iii) Distrito Salamanca: barrios de Guindalera y Fuente del Berro.
 - iv) Distrito Retiro: barrios de Estrella y Adelfas.
 - v) Distrito Arganzuela: barrio de Legazpi.
 - vi) Distrito Usera: barrios de Almendrales y Moscardó.
 - vii) Distrito Carabanchel: barrios de Comillas, Opañel y San Isidro.
 - viii) Distrito Latina: barrios de Los Cármenes y Puerta del Ángel.
 - ix) Distrito Moncloa-Aravaca: Parcialmente los barrios de Casa de Campo y Ciudad Universitaria.

Información de Firmantes del Documento



3. Dentro del ámbito establecido, la regulación de este artículo se aplicará con carácter preferente sobre las condiciones de compatibilidad de usos, excepto en lo referente a los usos asociados, de la norma zonal u ordenanza particular correspondiente.
4. Las condiciones de este artículo no serán de aplicación a aquellas parcelas que tengan aprobado definitivamente un plan especial para la implantación del uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje y no hayan implantado la actividad.
5. Se definen los siguientes conceptos a los efectos de aplicación de este artículo:
 - a) **Uso existente:** Tendrá esta consideración el uso implantado o pendiente de implantar en el edificio o establecimiento con título habilitante vigente de naturaleza urbanística.
 - 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, si bien no se considerará como tal el edificio en el que la superficie edificada existente destinada a usos terciarios supere el sesenta y seis por ciento (66%) de su superficie edificada.
 - c) **Edificio de uso no residencial:** Edificio en el que está implantado un uso y que no puede clasificarse en la situación anterior.
6. A los efectos de este artículo es de aplicación la clasificación en niveles de compatibilidad de usos (A, B, C, D y E) descrita en el artículo 8.1.29.
 - a) En las Áreas de Planeamiento (API, APE y APR) interiores al APE 00.01, se implantará con las condiciones previstas para el nivel de compatibilidad de usos B.
 - b) En las Áreas de Planeamiento (API, APE y APR) y en Normas Zonales exteriores al APE.00.01, en función de la situación de la parcela:
 - i) Si da frente a un eje terciario se implantará con las condiciones del nivel de compatibilidad de uso D.
 - ii) Si no da frente a un eje terciario se implantará con las condiciones del nivel de compatibilidad de uso B.
 - c) En Colonias Históricas se implantará con las condiciones del nivel de compatibilidad de uso E.
7. Las condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios recogidas en este artículo se refieren a parcelas con uso cualificado residencial.
8. Condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios en edificio exclusivo para el Anillo 1:
 - a) **Uso alternativo:**
 - i) En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea distinto del residencial, con nivel de usos C o D y nivel de protección 3 o sin catalogar.
 - ii) En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, con nivel de usos D, y nivel de protección 3 o sin catalogar.

Información de Firmantes del Documento



- b) **Uso alternativo con plan especial de protección:**
 - i) En parcelas con edificaciones con cualquier uso existente, nivel A, B, C o D y con niveles de protección 1 o 2.
 - ii) En parcelas cuyo uso existente sea el residencial, el plan especial de protección deberá justificar la imposibilidad del cumplimiento de las condiciones higiénicas exigidas al uso residencial en el Capítulo 7.3.
 - c) **Uso autorizable:**
 - i) En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea distinto del residencial, con nivel de usos A o B y nivel de protección 3 o 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 o sin catalogar.
 - d) **Uso prohibido:**
 - i) En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, con nivel de usos A, B o E y nivel de protección 3 o sin catalogar.
9. **Condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios en edificio exclusivo para el Anillo 2:**
- a) **Uso alternativo:**
 - i) En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea distinto del residencial, con nivel de usos B, C o D, y nivel de protección 3 o 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 o sin catalogar.
 - b) **Uso alternativo con plan especial de protección:**
 - i) En parcelas con edificaciones con cualquier uso existente, cualquier nivel de usos y con nivel de protección 1 o 2.
 - ii) En parcelas cuyo uso existente sea el residencial, el plan especial de protección deberá justificar la imposibilidad del cumplimiento de las condiciones higiénicas exigidas al uso residencial en el Capítulo 7.3.
 - c) **Uso autorizable:**
 - i) En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea distinto del residencial, con nivel de usos A y nivel de protección 3 o sin catalogar.
 - ii) En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, con nivel de usos B o C, y nivel de protección 3 o sin catalogar.
 - d) **Uso prohibido:**
 - i) En parcelas sin edificar o con edificaciones con nivel de usos A o E y nivel de protección 3 o sin catalogar.

Información de Firmantes del Documento



10. Condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios en edificio exclusivo para el Anillo 3:
- a) **Uso 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, con frente a un eje terciario, y nivel de protección 3 o sin catalogar.
 - b) **Uso alternativo con plan especial de protección:**
 - i) En parcelas con edificaciones con cualquier uso existente, con nivel de protección 1 o 2.
 - ii) En parcelas cuyo uso existente sea el residencial, el plan especial de protección deberá justificar la imposibilidad del cumplimiento de las condiciones higiénicas exigidas al uso residencial en el Capítulo 7.3.
 - c) **Uso autorizable:**
 - i) En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, sin frente a un eje terciario.
11. Condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios en parte de la edificación para el Anillo 1:
- a) **Uso complementario:**
 - i) En edificios cuyo uso existente sea distinto del residencial: En cualquier situación, sin acceso independiente.
 - ii) En edificios cuyo uso existente sea el residencial, con nivel de usos C y D: En cualquier situación, con acceso independiente.
 - iii) En edificios cuyo uso existente sea el residencial, con nivel de usos A y B: En planta inferior a la baja, baja y primera, con acceso independiente.
 - b) **Uso prohibido:**
 - i) En edificios con nivel de uso E.
12. Condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios en parte de la edificación para el Anillo 2:
- a) **Uso complementario:**
 - i) En edificios cuyo uso existente sea distinto del residencial, excepto en nivel de uso E, Norma Zonal 8 y Colonias Históricas: En cualquier situación, sin acceso independiente.
 - ii) En edificios cuyo uso existente sea el residencial, con nivel de usos B, C y D: En cualquier situación, con acceso independiente.
 - iii) En edificios cuyo uso existente sea el residencial, con nivel de usos A: En planta inferior a la baja, baja y primera, con acceso independiente.

Información de Firmantes del Documento



- b) **Uso prohibido:**
 - i) En edificios con nivel de uso E.
 - ii) En edificios situados en la Norma Zonal 8.
 - iii) En parcelas situadas en Colonias Históricas.
13. Condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios en parte de la edificación para el Anillo 3:
- a) **Uso complementario:**
 - i) En edificios cuyo uso existente sea distinto del residencial, excepto en Norma Zonal 8 y Colonias Históricas: En cualquier situación, sin acceso independiente.
 - ii) En edificios cuyo uso existente sea el residencial, excepto en Norma Zonal 8 y Colonias Históricas: En las situaciones donde se admitan otras clases de uso terciario con carácter de complementario, sin acceso independiente. En el resto del edificio con acceso independiente.
 - b) **Uso prohibido:**
 - i) En edificios situados en la Norma Zonal 8.
 - ii) En parcelas situadas en Colonias Históricas.

Sección Segunda. Condiciones del comercio.

Artículo 7.6.5 Circulación interior (N-2)

1. Los locales comerciales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de edificación unifamiliar.
2. El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa municipal y supramunicipal aplicable en materia de **seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad en caso de incendio** y, asimismo, cumplirá las condiciones específicas que en función de la categoría de comercio establezcan las normativas sectoriales.
3. **Se dispondrá de ascensor accesible cuando la normativa de seguridad de utilización y accesibilidad aplicable así lo exija.** El número y la capacidad de los mismos se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previstos. **Podrán ser sustituidos ascensores por escaleras mecánicas u otros elementos similares, en casos excepcionales en los que se justifique que el servicio de transporte vertical de personas queda cubierto y siempre que se disponga, al menos, un ascensor accesible.**

Información de Firmantes del Documento



Artículo 7.6.7 Condiciones particulares de las grandes superficies comerciales (N-2)

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la definida en el artículo 7.6.4 apartado 1 de las presentes normas.
2. Se autorizan Grandes Superficies Comerciales en:
 - a) Las implantaciones preexistentes en los ámbitos regulados por norma zonal.
 - b) Las Áreas de Planeamiento Incorporado y Áreas de Suelo Urbanizable Incorporado en las que el planeamiento asumido hubiera autorizado expresamente su existencia.
 - c) Las Áreas de Planeamiento Específico y Áreas de Planeamiento Remitido en las que la ficha de condiciones de Ordenación del Plan General lo prevea expresamente.
 - d) Las Áreas de Suelo Urbanizable Programado y No Programado en las que la ordenación y definición de usos pormenorizados de sus planeamientos de desarrollo expresamente lo prevean.
3. Para las nuevas implantaciones de Grandes Superficies Comerciales se estará a lo establecido en la regulación de las normas zonales y normativa de los instrumentos de planeamiento incorporados, remitidos y desarrollados, tanto en suelo urbano como urbanizable, **y en la legislación de la Comunidad de Madrid en materia de comercio:**
 - a) Si la actividad se desarrolla en local independiente que supere dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta y cuando la actividad tenga lugar en establecimiento constituido por agrupación de mediano comercio o pequeño comercio que, en su conjunto, alcancen una superficie de venta superior o igual a cuatro mil (4.000) metros cuadrados en localizaciones interiores a la **Calle 30**, u ocho mil (8.000) metros cuadrados en situaciones exteriores a la misma, será necesario **Plan Especial**.
 - b) Cuando la actividad tenga lugar en establecimiento constituido por agrupación de mediano comercio o pequeño comercio que en su conjunto no alcance una superficie de venta de cuatro mil (4.000) metros cuadrados en localizaciones interiores a la **Calle 30**, u ocho mil (8.000) metros cuadrados en situaciones exteriores a la misma y no contenga dentro un local independiente que pueda ser tipificado de manera directa como Gran Superficie Comercial, bastará con la solicitud de informe sobre adecuación de la actividad proyectada a la normativa sectorial vigente a los órganos competentes de la Comunidad de Madrid.
4. **Las zonas complementarias (accesos, pasillos, galerías, plazas interiores, rampas, escaleras, ascensores, porches exteriores o aseos públicos) que no hayan computado como superficie edificada de conformidad con el planeamiento particular aplicable, no podrán destinarse a actividad comercial o de ocio, tales como puestos fijos, puestos de temporada, terrazas o similares, salvo que el propio planeamiento particular lo permita expresamente.**

Información de Firmantes del Documento



Sección Tercera. Condiciones de las oficinas**Artículo 7.6.9 Circulación interior (N-2)**

1. El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa municipal y supramunicipal aplicable en materia de **seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad en caso de incendio** y, asimismo, cumplirá las condiciones específicas **exigidas en las normativas sectoriales aplicables**.
2. **Se dispondrá de ascensor accesible cuando la normativa de seguridad de utilización y accesibilidad aplicable así lo exija**. El número y la capacidad de los mismos se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previstos. **Podrán ser sustituidos ascensores por escaleras mecánicas u otros elementos similares, en casos excepcionales en los que se justifique que el servicio de transporte vertical de personas queda cubierto y siempre que se disponga, al menos, un ascensor accesible**.

Sección Cuarta. Condiciones de los terciarios recreativos y otros servicios terciarios**Artículo 7.6.10 Condiciones de aplicación (N-2)**

Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa municipal y supramunicipal sectorial aplicable y, en particular, la legislación de la Comunidad de Madrid sobre actividades recreativas y espectáculos públicos y la normativa aplicable en materia de seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad en caso de incendio.

Artículo 7.6.11 Supuestos de aplicación del Estudio de Repercusión por Implantación de Usos (N-2)

1. **Será necesaria la aprobación previa de un Estudio de Repercusión por Implantación de Usos para las actividades comprendidas en las clases de uso Terciario-Recreativo, en sus tres categorías, y Otros Servicios Terciarios, para el tipo IV, en cualquier situación**.
2. **Además, en edificios con otros usos, será necesaria la aprobación previa de un Estudio de Repercusión por Implantación de Usos, para las actividades Tipo III comprendidas tanto en la categoría i) de la clase de uso Terciario-Recreativo como de la clase de uso de Otros Servicios Terciarios**.

Disposición derogatoria única.

Las Normas Urbanísticas Específicas del 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, aprobado definitivamente el 27 de marzo de 2019 y publicado en el BOCM el 23-04-2019 (PE 00/313), quedan incorporadas, con las adaptaciones necesarias, en el texto del artículo 7.6.3 bis de las Normas Urbanísticas del PG97.

Una vez entre en vigor la Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOUM de 1997 (MPG.00.343), de conformidad con lo señalado en los artículos 66 y 67 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, éste será el texto de aplicación, quedando derogadas las Normas Urbanísticas Específicas del PE 00/313, sin perjuicio de lo cual, la motivación y justificación de esta normativa seguirá siendo la que figura en dicho



planeamiento, a cuyo efecto se recogen como Anexo en la Memoria de la MPG.00.343 los documentos de Diagnóstico y Memoria del PE 00/313.

CAPÍTULO 7.7. USO DOTACIONAL DE SERVICIOS COLECTIVOS

Artículo 7.7.1 Definición y clases (N-1)

1. El uso dotacional de servicios colectivos es el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético de la ciudad.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:
 - a) Zonas verdes: Corresponde a los terrenos destinados a plantaciones de arbolado, **horticultura** y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; aislar las vías de tránsito rápido; posibilitar el desarrollo de juegos infantiles y deportivos no programados; y, en general, mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.
 - b) Deportivo: Comprende las dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de los ciudadanos, el deporte de élite o alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas.
 - c) Equipamiento: Cuando las dotaciones están destinadas a proveer a los ciudadanos servicios educativos, culturales, religiosos, **socio asistenciales** y sanitarios.
 - d) Servicios públicos: Comprende las dotaciones destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios públicos relacionados con la conservación general de la ciudad, la salvaguarda de las personas y bienes, el suministro de productos básicos a cargo de la Administración y, en general, con la provisión de servicios a la población.
 - e) Servicios de la Administración Pública: Comprende las dotaciones destinadas a la instalación, la gestión y el desarrollo, en cualquiera de las formas admisibles en Derecho, por las Administraciones Públicas competentes por razón de la materia de servicios administrativos de atención a los ciudadanos.

Artículo 7.7.4 Alcance de la calificación dotacional de servicios colectivos (N-2)

1. El uso dotacional de servicios colectivos está concebido como un sistema flexible, de tal forma que dentro de cada nivel existe una compatibilidad de clases, que permite su cambio sujeto a las condiciones reguladas en los apartados siguientes.
2. Con carácter general dentro de un mismo nivel, como uso alternativo a una determinada clase, se admiten los siguientes:
 - a) En las parcelas calificadas de deportivo podrá disponerse como usos alternativos el de zona verde y el **de equipamiento, el cual se regulará en los mismos términos establecidos para el uso deportivo en el artículo 7.9.6.**

Información de Firmantes del Documento



- b) En las parcelas calificadas de equipamiento podrán disponerse como usos alternativos los de zona verde, deportivo, **servicios de la administración pública y servicios públicos en las categorías de mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana y abastecimiento alimentario.**
 - c) En las parcelas calificadas de servicios públicos podrá disponerse como usos alternativos los de zona verde, deportivo, equipamiento, y **servicios de la administración pública y servicios infraestructurales.**
 - d) En las parcelas calificadas de servicios de la Administración Pública podrán disponerse como uso alternativo los de zona verde, deportivo, equipamiento, servicios infraestructurales y servicios públicos **en las categorías de mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana y abastecimiento alimentario.**
3. El epígrafe anterior se entenderá sin perjuicio de la aplicación del régimen de compatibilidad establecido en las condiciones particulares de cada uno de los usos dotacionales de servicios colectivos.

CAPÍTULO 7.8. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL ZONA VERDE

Artículo 7.8.3 Alcance de la calificación de zona verde (N-1)

1. Cada nivel de implantación territorial comprende las siguientes categorías de zonas verdes:
 - a) Nivel básico: Se incluyen dentro de este nivel las categorías zonas verdes de barrio y parques de distrito.
 - b) Nivel singular: Se incluyen dentro de este nivel las categorías parques urbanos y parques metropolitanos.
2. Toda disminución de la superficie de las zonas verdes se entenderá que constituye modificación de Plan General.
3. Las condiciones de diseño y mantenimiento para las nuevas zonas verdes, así como de protección de los elementos existentes en la categoría zonas verdes, se remite a las **disposiciones municipales aplicables y a la normativa vigente en materia de accesibilidad.**
4. **Con independencia de los usos compatibles y autorizables que se regulan en los artículos siguientes,** se podrán autorizar edificaciones para el mantenimiento de las zonas verdes e instalaciones provisionales y permanentes, según el régimen general establecido en las Ordenanzas Municipales aplicables correspondientes.
5. **Dentro del uso dotacional zona verde se incluyen los huertos urbanos, concebidos como espacios dedicados al cultivo de árboles, plantas hortícolas y de jardinería, que fomentan la biodiversidad, generan servicios ecosistémicos y promueven las relaciones comunitarias mediante diversas actividades relacionadas con la educación ambiental y el consumo responsable. No podrán destinarse a huerto urbano las zonas verdes de superficie igual o inferior a mil (1.000) metros cuadrados y, en las de superficie superior, el espacio destinado a huerto urbano no será superior al veinticinco por ciento (25%)**

Información de Firmantes del Documento



de la superficie de la parcela. Las limitaciones indicadas no operarán cuando el uso de zona verde se implante como uso alternativo en parcelas calificadas para otros usos dotacionales.

6. Asimismo, podrán situarse nodos de compostaje consistentes en composteras de proximidad, donde los vecinos pueden depositar residuos orgánicos para compostarse localmente, bien acompañando a los huertos urbanos o independientemente de éstos.
7. Para la incorporación huertos urbanos y nodos de compostaje en parcelas calificadas de uso dotacional de servicios colectivos zona verde, será necesario el informe de los órganos municipales competentes.
8. Igualmente, en ámbitos de zonas verdes colindantes con edificios residenciales existentes, carentes de ascensor, se podrá autorizar la implantación de torres de ascensores adosadas a las fachadas de los mismos, cuando constituya la única solución técnicamente viable para la subsanación de dicha carencia, en congruencia con el mantenimiento de la edificación y siempre que no se derive de la misma deterioro significativo de la funcionalidad y calidad urbana de la zona verde afectada y de las redes e infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurren por las mismas. Todo ello sin perjuicio de los criterios reguladores para la implantación de torres de ascensores **establecidos** mediante la correspondiente ordenanza.

La implantación de dichas torres de ascensores, cumplimentando los objetivos dispuestos en la **legislación estatal y autonómica en materia de accesibilidad** requerirá la preceptiva licencia urbanística, que se otorgará salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, constituyendo su concesión requisito indispensable para la autorización administrativa de la ocupación y utilización por el propietario del edificio residencial, de la porción de zona verde estrictamente indispensable para la implantación de la torre de ascensores y únicamente a estos efectos.

9. Para los edificios ubicados en parcelas colindantes con zonas verdes calificadas, podrán ubicarse accesos peatonales a través de las mismas y, asimismo, disponerse accesos rodados siempre que éstos no puedan situarse en otra posición que no afecte a la zona verde, sin perjuicio de las condiciones que pudieran determinar, en su caso, los servicios municipales competentes en materia de medio ambiente. En el caso de zonas verdes incluidas en el catálogo de parques y jardines de interés, la realización de estos accesos quedará sometida a las condiciones específicas derivadas de su propia catalogación.
10. En el caso de zonas verdes incluidas en el catálogo de parques y jardines de interés, se estará a las condiciones específicas derivadas de su propia catalogación.
11. Cuando la incorporación de huertos urbanos o de cualquiera de los usos asociados contemplados en los artículos siguientes, limite o excluya el uso público de la zona verde, su implantación requerirá garantizar el mantenimiento de los estándares establecidos en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.

Artículo 7.8.4 Condiciones particulares de las zonas verdes de nivel básico (N-2)

1. En planeamientos de desarrollo del Plan General la superficie mínima de nueva creación, salvo determinación en contra en la ficha correspondiente, será de mil (1.000) metros cuadrados, admitiendo la inscripción de un círculo de treinta (30) metros de diámetro,



en suelo urbanizable; en suelo urbano, la superficie mínima será de quinientos (500) metros cuadrados, permitiendo la inscripción de un círculo de veinte (20) metros de diámetro.

2. El diseño tenderá a dar prioridad a la **provisión de servicios ecosistémicos, a la conexión entre diferentes zonas verdes para la creación de corredores ecológicos, a la accesibilidad, a la inclusión de elementos ornamentales y la generación de áreas adecuadas para la estancia de personas. Deberá existir un tratamiento diferenciado entre las zonas de estancia y las de juego, pero flexibilizando la mezcla de ambas de modo que estén integrados en el paisajismo, empleando preferentemente especies vegetales autóctonas o adaptadas que favorezcan la biodiversidad. Salvo para los vehículos de servicio, no se admitirán aparcamientos en superficie.**
3. Usos compatibles.
 - a) Asociados: Las zonas verdes de superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados podrán disponer de instalaciones de usos deportivo, **equipamiento cultural, servicios públicos en su categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad, sin edificación, con un máximo del quince por ciento (15%) de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.**

Cuando la superficie **de la zona verde** sea superior a cinco (5) hectáreas, podrán **disponerse** instalaciones **con edificación** de equipamiento cultural, deportivo y **servicios públicos en su categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad** de nivel básico, con las siguientes condiciones:

 - i) Su implantación requerirá informe de los órganos municipales competentes **que justifiquen la necesidad y procedencia de la implantación en la zona verde y, en todo caso, el del órgano competente en materia de zonas verdes.**
 - ii) La edificación ocupará un máximo del uno por ciento (1%) de su superficie con una edificabilidad de 0,02 m²/m² y con una altura total máxima de nueve (9) metros, medidos a partir de la rasante del terreno.
 - iii) **Las edificaciones incluirán en su diseño elementos bioclimáticos y naturalizados en fachadas y cubiertas que mejoren su integración en la zona verde.**
4. Usos autorizables: En régimen especial se admite el uso de garaje en situación enteramente subterránea. **La cubierta de la construcción subterránea permitirá el ajardinamiento, el cual podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento.**
5. La ocupación máxima de suelo por los usos compatibles más autorizables, será del quince por ciento (15%), excluido el uso de garaje.

Artículo 7.8.5 Condiciones particulares de las zonas verdes de nivel singular (N-2)

1. Dado su carácter de dotación especializada no se establecen condiciones para su diseño.



2. Usos compatibles.

- a) Asociados: Las zonas verdes de superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados podrán disponer de instalaciones de usos deportivo, **equipamiento cultural, servicios públicos en su categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad** sin edificación, con un máximo del diez por ciento (10%) de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.

Quando la superficie **de la zona verde** sea superior a **cinco (5)** hectáreas, podrán **disponerse** instalaciones con edificación destinadas a uso deportivo, equipamientos cultural y educativo, preferentemente para actividades de investigación y de instrucción a la población sobre las características propias del parque, **servicios públicos en su categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad**, con las siguientes condiciones:

- i) Su implantación requerirá informe de los organismos municipales competentes **que justifiquen la necesidad y procedencia de la implantación en la zona verde y, en todo caso, el del órgano competente en materia de zonas verdes.**
- ii) La ocupación de las instalaciones tendrá un máximo del uno por ciento (1%) de su superficie y una edificabilidad de 0,02 m²/m².
- iii) **Las edificaciones incluirán en su diseño elementos bioclimáticos y naturalizados en fachadas y cubiertas que mejoren su integración en la zona verde.**

3. Usos autorizables.

- a) En régimen especial se podrán instalar servicios públicos de carácter dotacional destinados a instalaciones de suministro de combustible **o recarga de energías alternativas** para vehículos, en las condiciones que para dicho uso se regulan en el **artículo 7.11.6.**

La parcela mínima para la instalación de estaciones de servicio y de suministro de combustible **o recarga de energías alternativas** para vehículos será de mil (1.000) metros cuadrados y la parcela máxima de dos mil (2.000) metros cuadrados; la ocupación no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) de la parcela y la edificabilidad será de 0,25 m²/m².

- b) Asimismo se podrá instalar el uso terciario recreativo con una ocupación máxima del 0,25 por **cientos** (0,25%) y una edificabilidad de 0,005 m²/m². La ocupación y edificabilidad se permitirá hasta el límite de cinco mil (5.000) metros cuadrados.
- c) El uso de garaje se admite en situación enteramente subterránea. **La cubierta de la construcción subterránea permitirá el ajardinamiento, el cual podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento.**

4. La ocupación máxima de suelo por los usos compatibles, será del diez por ciento (10%). Las instalaciones del conjunto de dichos usos, tendrá una ocupación máxima del uno por ciento (1%) y una edificabilidad de 0,02 m²/m².

Información de Firmantes del Documento



5. Será necesaria la dotación de aparcamiento como uso propio del parque y de los equipamientos y otros usos que en él se emplacen, y su localización se planteará preferentemente en relación con las vías de acceso más importantes o, en su caso, correlacionados con la edificación del uso compatible, preferentemente en situación enteramente subterránea.

CAPÍTULO 7.9. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DEPORTIVO

Artículo 7.9.1 Categorías (N-1)

1. En función de las características de la instalación, se distinguen las siguientes categorías de uso deportivo:
 - a) Instalaciones deportivas de utilización general por los ciudadanos: Son instalaciones elementales, como pistas polivalentes, **gimnasios y otras instalaciones deportivas especializadas, como campos de fútbol, piscinas o similares, de titularidad pública o privada, o polideportivos municipales.**
 - b) Instalaciones deportivas de utilización selectiva: Son instalaciones deportivas de carácter federativo para la formación de técnicos, el entrenamiento de alto rendimiento e instalaciones deportivas ligadas a recintos universitarios.
 - c) Instalaciones deportivas para el espectáculo.
 - d) Clubs de campo o clubs sociales.

Artículo 7.9.8 Compatibilidad de los usos no cualificados (N-2)

1. Las parcelas calificadas de uso deportivo podrán destinarse a los usos alternativos de zonas verdes y **de equipamiento. Al uso alternativo de equipamiento se le aplicará la regulación establecida en el artículo 7.9.6.**
2. Los usos asociados se regularán por lo establecido en el Capítulo 7.2 de las presentes Normas, con las siguientes especificaciones:

A los efectos del cálculo de la edificabilidad dedicada a usos asociados en las parcelas calificadas de deportivo, en cualquiera de sus categorías según su nivel de implantación (Básico, Singular y Privado), se define la “superficie destinada al uso deportivo” como la superficie ocupada por las instalaciones deportivas, sean estas cubiertas o al aire libre.

La “superficie destinada al uso deportivo” correspondiente a las instalaciones al aire libre se calculará como la superficie de ocupación de dichas instalaciones, zonas complementarias de actividad deportiva y gradas, conforme a las dimensiones fijadas en la normativa deportiva reglamentaria que le sea de aplicación para poder desarrollar de manera normalizada las actividades previstas a las que van dirigidas, requiriendo informe previo de los servicios municipales competentes en la materia para su validación.

La suma de todas las superficies así definidas será la superficie global de referencia para el cálculo de la edificabilidad correspondiente a la implantación de los usos compatibles asociados conforme a la regla siguiente:

- Superficie máxima para usos asociados = Superficie destinada al uso deportivo por 0.25, sin que pueda superar el límite del 25 por 100 de la edificabilidad máxima

Información de Firmantes del Documento



asignada por el planeamiento a la parcela, conforme a lo prescrito en el artículo 7.2.8. apartado 1.

En aquellos casos en los que la superficie edificable destinada a los usos asociados supere 2.500 metros cuadrados se requerirá informe preceptivo y vinculante del Área competente sobre la repercusión urbanística de los usos proyectados.

Las superficies destinadas al uso deportivo en su configuración “al aire libre” constituyen la referencia para establecer el alcance de la implantación de los usos compatibles asociados, sin que hayan de considerarse a los efectos del cómputo de la superficie edificada que se realice de conformidad con el artículo 6.5.1 y siguientes de las Normas Urbanísticas.

Los usos asociados así definidos podrán mantenerse mientras exista el uso cualificado deportivo al que están vinculados.

CAPÍTULO 7.10. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE EQUIPAMIENTO

Artículo 7.10.1 Categorías (N-1)

1. Atendiendo a la prestación social que se realice, se distinguen las siguientes categorías de uso de equipamiento:
 - a) Educativo: Comprende las actividades regladas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades profesionales. **También comprende las actividades formativas, que, aun careciendo de carácter reglado, sean impartidas por las universidades o las administraciones públicas.**
 - b) Cultural: Comprende las actividades culturales destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social tendentes al fomento de la vida asociativa.
 - c) Salud: Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización.
 - d) Bienestar social: Comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos y la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, personas discapacitadas, minorías étnicas, etc.
 - e) Religioso: Comprende las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos y a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población, así como a la prestación de otros servicios sociales, culturales, sanitarios o educativos que estén vinculados con la actividad pastoral.
 - f) **Vivienda dotacional: Destinada a proporcionar alojamiento a colectivos con necesidades específicas, bien por razones asistenciales o bien por razón de dificultad de acceso a la vivienda. Dentro de la categoría de vivienda dotacional se diferencian dos tipos:**

Información de Firmantes del Documento



- i) **Viviendas tuteladas:** Destinadas al alojamiento de personas mayores, personas con algún tipo de discapacidad o personas con otras necesidades de asistencia social, con capacidad suficiente para vivir de forma autónoma fuera de establecimientos especializados, con apoyo y orientación de una entidad de servicios sociales, pública o privada. Podrán disponer de servicios complementarios asistenciales e instalaciones comunitarias al servicio de sus ocupantes.

Estas viviendas estarán vinculadas permanentemente a la prestación de servicios sociales y tuteladas por un organismo público competente en la materia.

- ii) **Viviendas públicas de integración social:** Destinadas a atender las necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda, como familias con escasos recursos o personas en situación de vulnerabilidad social.

Integran la red de vivienda pública o de integración social, su titularidad es pública y su destino exclusivo es el alquiler con carácter rotatorio.

Artículo 7.10.3 Tipologías de equipamiento según su implantación territorial (N-2)

1. Cada nivel de implantación territorial tiene asignadas las tipologías de centros correspondientes a cada una de las categorías de equipamiento contempladas en el artículo 7.10.1 que, con carácter enunciativo, se detallan a continuación:

- a) Equipamiento Básico (EB):
- i) Educativo: Centros docentes definidos en la legislación reguladora del sistema educativo que imparten enseñanzas regladas como escuelas infantiles, centros de educación primaria y secundaria, centros de bachillerato y formación profesional y ocupacional, centros de enseñanzas artísticas, centros de educación especial, centros de educación de adultos.
 - ii) Cultural: Centros cívicos multifuncionales como casas de juventud, clubs de tercera edad, sedes de asociaciones culturales y vecinales, centros culturales o casas de cultura y centros públicos monofuncionales como bibliotecas de barrio y distritales, auditorios distritales, videotecas y fonotecas.
 - iii) Salud: Dotaciones extrahospitalarias destinadas a la atención primaria como ambulatorios, centros de salud, centros de promoción de la salud, centros de urgencias y consultorios.
 - iv) Bienestar social: Centros de servicios sociales y otros centros destinados a la prestación de servicios de bienestar social a toda la población, hogares y clubs de ancianos, centros de día, centros de atención, tratamiento y rehabilitación sin alojamiento como son: los CAI, centros de atención a la infancia; CAD, centros de atención a drogodependientes; CEDI, centros de día; centros ocupacionales, centros de acogida, residencias de tercera edad.
 - v) Religioso: Parroquias y otros centros de culto de ámbito local, así como los servicios anejos a los mismos, que estén vinculados a la actividad pastoral.

Información de Firmantes del Documento



- vi) **Vivienda dotacional: Viviendas tuteladas gestionadas por una administración pública.**
- b) Equipamiento Singular (ES):
- i) Educativo: Centros destinados a estudios universitarios, especialización y postgrado e investigación científica y técnica, **centros gestionados por las administraciones públicas para la formación para el empleo y el desarrollo empresarial, colegios mayores y residencias de estudiantes con vinculación directa con un centro universitario.**
 - ii) Cultural: Instalaciones especializadas destinadas a actividades culturales, recreativas y de ocio como bibliotecas, archivos, fonotecas, hemerotecas, videotecas, museos, salas de exposiciones, cines, teatros, **circos**, auditorios, rockódromos, plazas de toros, palacios de exposiciones y congresos, salas de arte, jardines botánicos, planetarios, zoológicos, acuarios, parques acuáticos y parques científicos y recreativos.
 - iii) Salud: Establecimientos sanitarios destinados a la asistencia continuada y especializada en régimen de internado como los hospitales generales, hospitales especializados, **centros asistenciales especializados**, centros gerontológicos y clínicas.
 - iv) Bienestar social: Centros de tratamiento y rehabilitación con internamiento, como comunidades terapéuticas y residencias de tercera edad asistidas, y residencias **para personas con discapacidad u otras necesidades de asistencia social y centros especiales de empleo para trabajadores con discapacidad u otras necesidades sociales.**
 - v) Religioso: Centros religiosos de carácter único como basílicas, ermitas, la catedral o la mezquita, así como, los servicios anejos a los mismos que estén vinculados a la actividad pastoral.
 - vi) **Vivienda dotacional: Viviendas públicas de integración social de la red de vivienda pública.**
- c) Equipamiento Privado (EP):
- i) Educativo: Centros docentes de enseñanzas de régimen general, profesional, ocupacional o especial **contemplados en la legislación reguladora del sistema educativo**, así como los centros en los que se imparten enseñanzas superiores o universitaria regladas, **colegios mayores y residencias de estudiantes con vinculación directa con un centro universitario.**
 - ii) Cultural: Centros culturales especializados como bibliotecas, fonotecas, museos, videotecas y hemerotecas, **teatros, cines, circos y salas de conciertos.**
 - iii) Salud: Centros sanitarios destinados a la asistencia continuada y especializada en régimen de internado como las clínicas y los hospitales generales o especializados, **consultas médicas y servicios sanitarios.**

Información de Firmantes del Documento



- iv) Bienestar social: Centros de alojamiento o prestación de servicios especializados considerados como tales por la legislación sobre servicios sociales de la Comunidad de Madrid.
- v) Religioso: Centros destinados a los diferentes cultos como son los centros parroquiales, las iglesias, tabernáculos, mezquitas y similares, así como equipamientos destinados a actividades ligadas a la vida asociativa religiosa como conventos, monasterios y residencias religiosas, así como, los servicios anejos a los mismos que estén vinculados a la actividad pastoral.
- vi) Vivienda dotacional: Viviendas tuteladas gestionadas por una entidad privada y tuteladas por el organismo público competente en materia de servicios sociales.

Artículo 7.10.4 Alcance de la calificación de equipamiento (N-1)

1. Los niveles de implantación territorial del uso de equipamiento no son intercambiables entre sí, si bien se admite la instalación de un Equipamiento Básico (EB) en una parcela destinada por el planeamiento a Equipamiento Singular (ES) y, cuando se justifique su necesidad, la implantación de un Equipamiento Singular (ES) en una parcela destinadas a Equipamiento Básico (EB).
2. Para la sustitución de un equipamiento implantado de nivel básico o singular por cualquier otra categoría de equipamiento admisible en su mismo nivel de implantación territorial, se requerirá informe previo del órgano competente de la falta de necesidad de este y de la mayor urgencia del propuesto en función de las demandas requeridas en el ámbito de implantación correspondiente.
3. En nuevas implantaciones en parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB) y Equipamiento Singular (ES), se admite alternativamente cualquier categoría de equipamiento, condicionándose su implantación a la emisión de informe previo del servicio competente que justifique la necesidad de la asignación de la categoría propuesta.
4. En parcelas calificadas de Equipamiento Privado (EP), tanto la sustitución de equipamientos ya implantados como las nuevas implantaciones requerirán la previa autorización del organismo sectorial competente, que garantice el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa específica correspondiente.
5. Será posible la implantación simultánea de varias categorías distintas de equipamiento en la misma parcela, previo el informe previsto en el apartado 3 de este artículo para las parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB) y Equipamiento Singular (ES), y la autorización contemplada en el apartado 4 para las calificadas de Equipamiento Privado (EP).
6. La implantación de la categoría de vivienda dotacional se realizará en la forma siguiente según su tipo:
 - a) Las viviendas tuteladas podrán implantarse en parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB) o Equipamiento Singular (ES) cuando sean gestionadas, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación vigente, por las administraciones públicas

Información de Firmantes del Documento



y en parcelas de Equipamiento Privado (EP) cuando su gestión se realice por entidades privadas.

- b) Las viviendas públicas de integración social podrán implantarse en parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB) o Equipamiento Singular (ES).
 - c) En ambos casos será necesario informe del servicio competente que justifique la necesidad de la implantación de la vivienda dotacional y, cuando proceda, la innecesidad de la permanencia del destino anterior, así como la suficiencia de las dotaciones del ámbito para atender el incremento de población.
 - d) Ambos tipos de vivienda dotacional no podrán implantarse en parcelas incluidas en ámbitos de uso cualificado industrial, salvo en aquellos en los que se admita el uso residencial como alternativo.
7. En las parcelas calificadas de Equipamiento Singular (ES), en función de los requerimientos específicos de la dotación y de las necesidades existentes a nivel urbano y metropolitano, mediante plan especial se podrán alterar las determinaciones establecidas en el artículo 7.10.6, fijando sus condiciones de edificación (posición, ocupación, edificabilidad y volumen y forma), así como el régimen de compatibilidad de los usos establecido en el artículo 7.10.8.
8. En las parcelas calificadas de Equipamiento Singular (ES) e identificadas como elementos integrantes de la estructura general del territorio (SG) en el Plano de Gestión del Suelo, deberá mantenerse la categoría de uso de equipamiento a que estuviesen destinadas en el momento de la aprobación del Plan.
9. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de otras Administraciones podrá redactar Planes Temáticos Sectoriales o Territoriales para la asignación pormenorizada de tipologías de equipamiento a parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB) o Equipamiento Singular (ES). En dichos Planes se tendrán en cuenta los programas de actuación en obras y servicios de los distintos Organismos administrativos, así como la posible colaboración de los particulares.

Artículo 7.10.6 Regulación (N-2)

1. Las parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB), Equipamiento Singular (ES) o Equipamiento Privado (EP) se regularán según las condiciones de la norma zonal donde esté incluido el equipamiento. En cualquier caso, se tendrá presente para las parcelas con edificios, jardines o cualquier otro elemento catalogado lo regulado al respecto en el Título 4 con respecto a la edificabilidad, condiciones de los usos y las limitaciones contempladas en el régimen de parcelaciones y obras autorizadas.
2. Las parcelas con calificación de equipamiento ubicadas en Áreas de Planeamiento Específico (APE) de Colonias y Cascos Históricos, con superficie inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados se regularán por las condiciones de la zona 5 grado 2º, salvo la altura máxima que no sobrepasará las cuatro plantas ni una altura de coronación de quince (15) metros, y las parcelas superiores a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados se regularán por la Norma Zonal 5 grado 3º.
3. Las parcelas con calificación de equipamiento incluidas en Áreas de Planeamiento Específico (APE), Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) y Ámbitos de Suelo

Información de Firmantes del Documento



Urbanizable Incorporado (UZI), salvo que tuvieran determinaciones específicas en el planeamiento de referencia, se entenderán sometidas a las condiciones de la Norma Zonal 5, grado 3º.

Las parcelas con calificación de equipamiento incluidas en suelo no urbanizable se regulan por las condiciones establecidas en el artículo 3.4.9, a excepción de la condición de parcela mínima que se entenderá como la correspondiente a la superficie total del suelo calificado.

4. En parcelas calificadas de equipamiento en Norma Zonal 1, en situación de existente o vacante, y, en parcelas calificadas de equipamiento en Norma Zonal 3, en situación de existente, no se permiten parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones. En Norma Zonal 3 en situación de vacante y en el resto de normas zonales, en situación existente o vacante a efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, deberán cumplirse las siguientes condiciones:
 - a) En parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB), las unidades resultantes deberán tener una superficie igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados en suelo urbano y mil (1.000) metros cuadrados en suelo urbanizable.
 - b) En parcelas calificadas de Equipamiento Singular (ES) o Equipamiento Privado (EP), las unidades resultantes deberán tener una superficie igual o superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en suelo urbano y cinco mil (5.000) metros cuadrados en suelo urbanizable.
 - c) En segregaciones de parcelas dotacionales con usos de equipamiento existentes deberá emitirse informe por el órgano competente en el que se garantice que la parcela resultante soporte de éstos, reúne condiciones funcionales y edificatorias suficientes para mantener, en su caso, dichos usos, así como para cumplir las condiciones funcionales exigibles por la normativa sectorial aplicable.
5. Los equipamientos existentes sobre parcelas calificadas podrán ampliar la edificabilidad hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento (20%) por encima de la existente, siempre que este incremento se destine al uso dotacional, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.
6. Los equipamientos de titularidad pública sobre parcela calificada, construidos con anterioridad a la entrada en vigor de la Modificación de Plan General MPG 00.343, cuyas necesidades funcionales lo requieran, podrán ampliarse hasta un cuarenta por ciento (40%) mediante plan especial.
7. Las parcelas calificadas de equipamiento privado edificadas con título habilitante otorgado previamente a la entrada en vigor de la Modificación de Plan General MPG 00.343, cuando las necesidades funcionales del equipamiento lo requieran, podrán incrementar su edificabilidad en un veinte por ciento (20%), mediante plan especial y asumiendo las obligaciones y cesiones legalmente exigibles.
8. Para la ampliación de edificios catalogados en niveles 1 y 2, destinados al uso equipamiento, se estará a lo establecido en los artículos 4.3.12 y 4.3.13.

Información de Firmantes del Documento



9. En los equipamientos existentes sobre parcelas calificadas, podrán ubicarse cubiertas sobre los espacios libres de parcela, sin que computen a efectos de posición, ocupación y edificabilidad, sujetas a las siguientes condiciones:
 - a) Que sea necesaria para dar cumplimiento a requisitos establecidos para el equipamiento por la normativa específica que lo regule.
 - b) Estarán constituidas por materiales ligeros y de estructura desmontable y reutilizables.
 - c) La superficie cubierta será la imprescindible para dar cumplimiento a los requerimientos de la normativa sectorial.
 - d) La altura de la cubierta será la imprescindible para cumplir con su función, si bien en los espacios de separación mínima a los linderos no podrá superar la coronación de los cerramientos de parcela.
10. La categoría de vivienda dotacional, en sus dos tipos, queda sujeta a las condiciones establecidas en el Capítulo 7.3 para el uso residencial.
11. Las condiciones de las residencias de estudiantes incluidas en la categoría de equipamiento educativo se regulan según lo previsto en el artículo 7.3.11.

Artículo 7.10.8 Compatibilidad de usos (N-2)

1. Las parcelas calificadas de uso de equipamiento podrán destinarse a los usos alternativos de zona verde, deportivo, **servicios de la administración pública y servicios públicos en las categorías de mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana y abastecimiento alimentario.**
2. Los usos asociados que se regularán por lo establecido en el Capítulo 7.2 de las presentes Normas.

CAPÍTULO 7.11. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DE SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 7.11.1 Categorías (N-1)

Dotación destinada a la prestación de servicios, desglosada en las siguientes categorías:

- a) Mantenimiento y limpieza de la ciudad: Comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, así como otros servicios generales para la ciudad, tales como cantones de limpieza, **puntos limpios**, centros de protección animal, centros de higiene y otros servicios esenciales.
- b) Seguridad y protección ciudadana: Comprende las instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes en todos sus aspectos: comisarías, parques de bomberos, centros de formación y academias de policía, etc.
- c) Servicio de correos.
- d) Defensa y justicia: Instalaciones mediante las que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados y aquellos otros destinados a centros penitenciarios.



- e) Abastecimiento alimentario: Instalaciones mediante las que se proveen **artículos de consumo, tanto de naturaleza alimentaria como no alimentaria**, para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mercados de distrito, mataderos u otros similares. Se incluyen en esta categoría los mercados de abastos y centros de comercio básico gestionados directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa. **En estas dotaciones los locales pueden tener la configuración propia de supermercado.**
- f) Recintos feriales: Centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición temporal de bienes y productos.
- g) Servicios funerarios: Comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, **crematorios u otros similares**. Los tanatorios podrán implantarse en parcelas de titularidad pública o privada.
- h) Instalaciones de suministro de combustible para vehículos: Instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción. Se incluyen dentro de esta categoría tanto las estaciones de servicio como las unidades de suministro.
- i) **Instalaciones de recarga de vehículos con energías alternativas: Comprende las instalaciones destinadas a la recarga de vehículos propulsados por energías alternativas no derivadas del petróleo, como electricidad, gas natural, hidrógeno y otras similares.**
- j) Otros servicios públicos.

Artículo 7.11.4 Compatibilidad de usos no cualificados (N-2)

1. Usos compatibles:

- a) Uso asociado: Se regula por las condiciones que para los mismos se establecen en el Capítulo 7.2 de las presentes Normas.
- b) Uso alternativo: Equipamiento, deportivo, zona verde, **servicios infraestructurales** y Administración Pública, del mismo nivel.

Artículo 7.11.5 Condiciones particulares de los servicios públicos (N-2)

- 1. Las categorías de uso de mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana, servicios de correos, abastecimiento alimentario y servicios funerarios se rigen por las condiciones específicas de la clase de uso de equipamiento reguladas en los **artículos** 7.10.5, 7.10.6 y 7.10.7, de este Título, incluida la condición regulada en el apartado 7.10.6.5.
 - a) Condiciones específicas para servicios funerarios: Los tanatorios privados **únicamente podrán implantarse, con el carácter de uso alternativo en edificio exclusivo, en los siguientes ámbitos:**
 - i) Ámbitos regulados por la Norma Zonal 9, en sus grados 3º, 4º nivel b, y 5º, en parcelas que reúnan las siguientes condiciones:



- No estar destinadas a dotaciones públicas.
 - Tener una superficie superior a 3.000 m².
 - Ubicadas en el exterior de la **Calle 30**.
- ii) En Áreas de Planeamiento Específico (APE) y Áreas de Planeamiento Incorporado (API), reguladas por Normas Zonales y Ordenanzas Particulares de uso característico industrial y tipología de edificación abierta, que admitan el uso dotacional como uso compatible alternativo, en parcelas que reúnan las siguientes características:
- No estar destinadas a dotaciones públicas.
 - Estar situadas en el exterior de la **Calle 30**.
 - Tener una superficie superior a 3.000 m².
- iii) Áreas de Planeamiento Remitido (APR), que en desarrollo de las determinaciones del Plan General resulten reguladas por Ordenanzas de uso característico industrial, tipología de edificación abiertas, que admitan el uso dotacional como uso compatible alternativo, en parcelas que reúnan las siguientes características:
- No estar destinadas a dotaciones públicas.
 - Estar situadas en el exterior de la **Calle 30**.
 - Tener una superficie superior a 3.000 m².
- iv) Suelos urbanizables, que en desarrollo de las determinaciones del Plan General resulten regulados por Ordenanzas de uso característico industrial, tipología de edificación abierta, que admitan el uso dotacional como uso compatible alternativo, en parcelas que reúnan las siguientes características:
- No estar destinadas a dotaciones públicas.
 - Tener una superficie superior a 5.000 m².
- v) Los Servicios Funerarios cumplirán además las condiciones específicas de la Ordenanza Reguladora para la Prestación de Servicios Funerarios.
2. Condiciones específicas para servicios de la defensa: En lo que le fuere de aplicación cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones. No se superará una edificabilidad de dos (2) metros cuadrados por cada tres (3) metros cuadrados de superficie de parcela.
3. Condiciones específicas para los recintos feriales: Se definirán mediante la redacción de un Plan Especial. Su edificabilidad no superará dos (2) metros cuadrados por cada tres (3) metros cuadrados de superficie de parcela.
4. **Condiciones de las instalaciones de recarga de vehículos con energías alternativas: Con sujeción a la normativa sectorial que les sea de aplicación, podrán implantarse en los mismos emplazamientos y con las condiciones del artículo 7.11.6 de estas Normas que sean compatibles con la propia naturaleza de la instalación. Igualmente, podrán**

Información de Firmantes del Documento



disponerse elementos de estas instalaciones formando parte de las estaciones de servicio.

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

Artículo 7.12.1 Definición (N-1)

Los Servicios de la Administración Pública **comprenden** las actividades prestadas por las distintas administraciones, así como las desarrolladas por sus organismos autónomos y entidades de derecho público. **Asimismo, se incluyen las representaciones diplomáticas y organismos públicos de carácter internacional, incluida la residencia de la persona titular de la representación. También se consideran incluidas en este uso las sedes de los partidos y grupos políticos.**

Artículo 7.12.3 Alcance de la calificación de Administración Pública (N-2)

1. En las parcelas calificadas de Administración Pública, podrán implantarse en coexistencia en un mismo edificio o edificios diferenciados los usos de Administración Pública y Servicios Públicos **en las categorías de mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana y abastecimiento alimentario.**
2. Para el supuesto de la sustitución de una dotación de la Administración Pública existente por cualquiera de los usos comprendidos en la norma zonal donde se ubiquen, se requerirá informe previo del órgano administrativo competente justificativo de la falta de necesidad de la misma.

Para dicha sustitución se requerirá, si fuera necesario, el instrumento de planeamiento en el que se desarrolle la sustitución de la dotación y, en su caso, el régimen de cesiones.

Artículo 7.12.4 Compatibilidad de usos no cualificados (N-2)

1. Usos compatibles:
 - a) Uso asociado: Se admite este uso con arreglo al régimen establecido en la sección que regula las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 de las presentes Normas.
 - b) Uso alternativo: En las parcelas calificadas de servicios de la Administración Pública podrán disponerse como uso alternativo los de zona verde, deportivo, equipamiento, servicios infraestructurales y servicios públicos **en las categorías de mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana y abastecimiento alimentario.**

CAPÍTULO 7.13. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

Sección Primera. Disposiciones generales

Artículo 7.13.2 Compatibilidad de usos (N-2)



1. Las parcelas calificadas de uso dotacional de servicios infraestructurales podrán destinarse en su totalidad a los usos alternativos de deportivo, zonas verdes, dotacional vía pública, dotacional para el transporte, **servicios de la administración pública y servicios públicos en las categorías de mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana y abastecimiento alimentario**. Los usos asociados se someterán a las disposiciones para ellos reguladas en las "condiciones generales de los usos compatibles" del Capítulo 7.2.
2. Se admite como uso complementario el uso dotacional de servicios públicos.
3. Se establece como uso autorizable en régimen especial el uso de servicios públicos en su categoría de instalaciones de suministro de combustible para vehículos; para su instalación, se estará a las condiciones reguladas para el mismo en el Capítulo 7.11, supeditándose su admisión a la formulación de un Plan Especial cuya gestión se resolverá mediante convenio urbanístico, en el que se contemple la mejora de las instalaciones existentes y, en su caso, de elementos asociados a las mismas, como la subterranización de las instalaciones o de líneas y en general de sus relaciones con el entorno y condiciones ambientales.
4. Las parcelas calificadas de uso dotacional de servicios infraestructurales de sistema local, con una superficie superior a 3.000 **metros cuadrados**, localizadas en el exterior de la **Calle 30**, carentes de edificaciones catalogadas y reguladas por la norma zonal 9 en sus grados 3º, 4º nivel b, y 5º, podrán destinarse en su totalidad al uso alternativo de tanatorio en edificio exclusivo.

Sección Segunda. Condiciones particulares

Artículo 7.13.7 Condiciones particulares para el servicio de saneamiento y depuración de aguas (N-2)

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas y demás disposiciones municipales y supramunicipales vigentes en la materia.

Artículo 7.13.8 Condiciones particulares de la red de energía eléctrica (N-2)

1. **Las condiciones establecidas en el presente artículo son de aplicación tanto a las líneas eléctricas de alta tensión, ya sean aéreas o subterráneas, como a las instalaciones eléctricas de alta tensión utilizadas para la producción y transformación de la energía eléctrica, o para la realización de cualquier otra transición energética con intervención de la energía eléctrica.**
2. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres. A tal efecto, en el Plano General de Estructura de Energía Eléctrica se establecen los pasillos eléctricos por los que habrán de discurrir las redes de transporte. Las líneas de nueva planta deberán resolver en el interior del pasillo sus correspondientes servidumbres.
3. Los terrenos incluidos en los pasillos eléctricos definidos en el párrafo anterior, dominados por las líneas eléctricas aéreas **y/o subterráneas**, tendrán las servidumbres,

Información de Firmantes del Documento



limitaciones y demás condiciones establecidas en la **legislación y normativa sobre la materia que sea de aplicación.**

Asimismo, en los terrenos de dichos pasillos eléctricos, podrán disponerse como compatibles los usos dotacionales de servicios infraestructurales, de vía pública, dotacional para el transporte, espacios libres y zonas verdes y de servicios públicos, siempre que no se interfiera el uso principal del servicio eléctrico ni se menoscaben las condiciones de seguridad de las instalaciones.

Los tendidos eléctricos aéreos de alta tensión **serán sometidos a los procedimientos de evaluación ambiental preceptivos según la legislación ambiental de aplicación.**

4. Si con carácter excepcional, en suelo no urbanizable o urbanizable no programado fuera necesaria la implantación de nuevas instalaciones eléctricas no previstas en el planeamiento, con el carácter de utilidad pública o interés social **contemplados en la legislación urbanística**, deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el Plan ha contemplado, así como que dicha actuación es compatible con las condiciones que el Plan establece para las referidas clases de suelo.
5. En el suelo urbanizable programado, en atención a su programación como futuro suelo urbano, no se podrá hacer instalación alguna de alta tensión aérea fuera de los pasillos eléctricos señalados en el Plano General de Estructura de Energía Eléctrica. Los Planes parciales resolverán en su ámbito la totalidad de las servidumbres producidas por las líneas eléctricas mediante la subterranización de las mismas o la utilización de los pasillos, debiendo prever a su costa la rectificación de su trazado, con la conformidad expresa de la compañía responsable del servicio.
6. En el suelo urbano, todas las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica serán subterráneas, salvo aquellas que discurran por los pasillos eléctricos establecidos en el Plano General de Estructura de Energía Eléctrica. La ejecución de las obras de subterranización necesarias será exigida por el Ayuntamiento, bien cuando estén ejecutadas las que definen las alineaciones y rasantes o bien dentro del conjunto de las obras integrantes del proyecto de urbanización. En este último caso, la ejecución de las mismas se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.
7. En el suelo urbano, cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán en un edificio debidamente protegido, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin y cumplirán las instrucciones de seguridad que se señalen.
8. En suelo urbano y suelo urbanizable programado serán de aplicación a los centros de transformación de energía eléctrica y a las instalaciones formalmente asimilables a ellos, las siguientes condiciones:
 - a) Queda prohibida la instalación de centros de transformación en la vía pública. No obstante, podrán instalarse en ámbitos ajardinados y en zonas verdes siempre que así lo contemplen los correspondientes instrumentos de planeamiento o proyectos de urbanización.

Información de Firmantes del Documento



- b) Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente, en áreas consolidadas con tipologías edificatorias en manzana cerrada o sometidas a normas de protección que imposibiliten la ubicación de los centros de transformación en espacios libres privados o en el interior de los edificios, el Ayuntamiento, de forma individualizada, podrá autorizar su ubicación en terrenos de dominio público. Esta autorización no supondrá en ningún caso la alteración de la titularidad de dichos terrenos.
- c) Los centros de transformación se situarán preferentemente subterráneos o en locales adecuados en el interior de los edificios. No obstante, podrán instalarse en edificio exclusivo sobre rasante, adoptando soluciones estéticamente acordes con el entorno, en los siguientes casos:
 - i) En las zonas o ámbitos cuyo uso cualificado sea el industrial.
 - ii) En el resto de las zonas o ámbitos, en el interior del área de movimiento de las edificaciones en las parcelas privadas.
 - iii) En cualquier situación, cuando razones de índole técnica justifiquen la improcedencia de su implantación subterránea o en el interior de un edificio de otro uso, siempre que la superficie ocupada por la instalación no supere los veinticinco (25) metros cuadrados.
- d) Los centros de transformación y las edificaciones que los contengan cumplirán la normativa específica que les sea aplicable, no autorizándose nuevas instalaciones ni ampliación o modificación de las existentes que contengan aparatos cuyos dieléctricos sean policlorobifenilos (PCB).

Artículo 7.13.9 Condiciones particulares de la red de gas (N-2)

1. A lo largo de las conducciones de gas señaladas en el Plano General de Estructura de la Red de Gas y, a fin de salvaguardar su seguridad, serán de aplicación las protecciones, servidumbres, limitaciones y determinaciones incluidas en las condiciones de autorización de instalaciones fijadas por **el órgano competente en materia** de industria de la Comunidad de Madrid y demás normativa sectorial aplicable.
2. El planeamiento de desarrollo deberá establecer, en su caso, las reservas de suelo necesarias para la localización de las conducciones de gas y de las instalaciones complementarias de regulación, medida, telecontrol y protección.

Artículo 7.13.10 Condiciones de los servicios de comunicaciones electrónicas (N-2)

1. En el suelo urbano y urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para los **servicios de comunicaciones electrónicas** se ejecutará de forma subterránea, quedando prohibida su instalación aérea. **Se exceptúan aquellas instalaciones aéreas que, conforme con la normativa sectorial aplicable y en los términos en ella establecidos, sean necesarias para el desarrollo y despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas. Asimismo, será posible el despliegue de cables y equipos en los edificios en la forma prevista en la normativa sectorial aplicable.**
2. **Las redes públicas de comunicaciones electrónicas se consideran un uso compatible complementario en todas las normas zonales y ordenanzas particulares y en cualquier**



situación del edificio, salvo en edificio exclusivo, y con las limitaciones que establezca la normativa de protección de patrimonio.

Artículo 7.13.11 Condiciones particulares para los residuos sólidos (N-2)

La regulación de la recogida y tratamiento de los residuos sólidos urbanos se atenderá a lo dispuesto en las ordenanzas municipales y demás disposiciones supramunicipales vigentes en la materia, así como en el artículo 3.4.6 de estas Normas.

CAPÍTULO 7.15. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL PARA EL TRANSPORTE

Sección Segunda. Transporte ferroviario

Artículo 7.15.15 Condiciones específicas de la red de Metro (N-2)

1. La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red de Metro se someterán a lo regulado en su normativa específica y a lo establecido en estas Normas.
2. La construcción de tramos de red de Metro en superficie se ajustará a los mismos condicionantes establecidos para la red de ferrocarril.
3. Respecto de los usos asociados admitidos en la red de Metro se estará a lo establecido en la normativa específica de la Comunidad de Madrid.

Sección Tercera. Transporte aéreo

Artículo 7.15.19 Servidumbres aeronáuticas y afecciones acústicas (N-2)

1. Tienen por objeto establecer restricciones a las construcciones e instalaciones que se ubican en los alrededores de los aeropuertos y aeródromos a fin de garantizar la seguridad y continuidad de las operaciones de aeronaves que operan en ellos. Asimismo, resulta necesario compatibilizar la infraestructura aeroportuaria con los usos del suelo en su entorno.

Los suelos afectados, y las servidumbres aeronáuticas y afecciones acústicas son los que figuran en los planos oficiales vigentes publicados en el BOE correspondientes al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas y al Aeropuerto de Madrid-Cuatro Vientos, aprobados conforme a la legislación sectorial vigente, que se incorpora, para su consulta, en el Visor Urbanístico de la web del Ayuntamiento de Madrid.

2. Se distingue entre:
 - a) Servidumbres aeronáuticas y propuesta de servidumbres aeronáuticas: Establecidas para garantizar la seguridad y continuidad de las aeronaves que operan en los aeropuertos y aeródromos, en las que se diferencian las siguientes categorías:
 - i) Servidumbres de aeródromo: Establecidas en sus alrededores y, en su caso, en su interior, para garantizar la continuidad de las operaciones aéreas, en adecuadas condiciones de seguridad.

Información de Firmantes del Documento



- ii) Servidumbres de las instalaciones radioeléctricas: Establecidas para garantizar su correcto funcionamiento.
 - iii) Servidumbres de limitación de actividades: Por las que se podrán prohibir, limitar o condicionar las actividades que puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. en las áreas afectadas por las servidumbres anteriores.
- b) Servidumbres aeronáuticas acústicas y huellas de ruido: Establecidas para compatibilizar la infraestructura aeroportuaria con los usos del suelo en su entorno. Quedan delimitadas por la envolvente de las isófonas, conforme a lo establecido en la legislación estatal sobre ruido.
3. Condiciones de aplicación en los suelos afectados por las servidumbres aeronáuticas y las propuestas de servidumbres aeronáuticas:
- a) Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal de Madrid en las zonas afectadas por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas y/o las servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Madrid-Cuatro Vientos, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas y otros medios auxiliares), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles u otros similares), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas ni las propuestas de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Madrid-Cuatro Vientos, que vienen representadas en los correspondiente planos oficiales vigentes aprobados conforme a la legislación sectorial, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en la legislación sectorial vigente.
 - b) En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones o instalaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio competente, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.
 - c) Conforme a legislación sectorial vigente, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, en las zonas y espacios afectados las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
 - d) En aquellas zonas del municipio de Madrid que no se encuentran situadas bajo las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, la

Información de Firmantes del Documento



ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conforme a lo dispuesto en legislación sectorial vigente.

- e) Conforme a la legislación sectorial vigente, las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo en el término municipal de Madrid, de su revisión o modificación, deberán ser informadas por la Dirección General de Aviación Civil, para lo que se solicitará informe antes de la Aprobación Inicial del planeamiento. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales. El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio competente por razón de la materia, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio competente, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.
 - f) Conforme a la legislación sectorial vigente, en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
 - g) En caso de contradicción en la propia normativa urbanística de este plan general, o entre la normativa urbanística y la documentación gráfica de este Plan General, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.
4. Condiciones de aplicación en los suelos situados bajo las servidumbres aeronáuticas acústicas o las huellas de ruido:
- a) En los ámbitos clasificados como Suelo Urbano sometidos a las servidumbres aeronáuticas acústicas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas o afectados por las huellas de ruido originadas en la operación de las aeronaves en el Aeropuerto Madrid-Cuatro Vientos, no son compatibles las modificaciones urbanísticas que supongan un aumento del número de personas afectadas para los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios con respecto al planeamiento vigente.
 - b) En los ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable afectados por las huellas de ruido originadas en la operación de las aeronaves en el Aeropuerto Madrid-Cuatro Vientos, no son compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios.

Información de Firmantes del Documento



- c) En los ámbitos clasificados como Suelo No Urbanizable sometidos a las servidumbres aeronáuticas acústicas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas o afectados por las huellas de ruido originadas en la operación de las aeronaves en el Aeropuerto Madrid-Cuatro Vientos, no son compatibles las nuevas construcciones para usos residenciales, ni dotacionales educativos o sanitarios, ni las modificaciones urbanísticas, que supongan un incremento del número de personas afectadas para dichos usos.
- d) En caso de plantearse la legalización de edificaciones previamente construidas no amparadas por licencia, destinadas a usos residenciales o dotacionales educativos o sanitarios, que se encuentren en terrenos afectados por las servidumbres aeronáuticas acústicas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas o las huellas de ruido originadas en la operación de las aeronaves en el Aeropuerto Madrid-Cuatro Vientos, habrán de estar convenientemente insonorizadas para que en el interior de las mismas se cumplan los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior habitable de conformidad con lo establecido en la legislación estatal sobre el ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio competente con los costes de la insonorización.



Información de Firmantes del Documento



TÍTULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 8.0. PRELIMINAR

Artículo 8.0.2 Aplicación (N-1)

Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación a las diferentes clases de obras según quede establecido para cada una de las zonas.

Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos cualificados o compatibles en cada zona. **A estos efectos, se consideran incluidos entre los usos compatibles los usos autorizables que hayan adquirido tal carácter, según lo previsto en los artículos 7.2.3.2.c) y 7.2.8.1.d).**

Artículo 8.0.3 Alteración de las condiciones particulares (N-2)

Mediante el instrumento de planeamiento de desarrollo que proceda, se podrán alterar las condiciones de posición, ocupación, volumen y forma de la edificación y situación de los usos, sin infligir perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes.

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

Artículo 8.1.4 Condiciones de la vivienda exterior (N-2)

Se considera que una vivienda tiene la condición de exterior cuando cumple las condiciones que señala el artículo 7.3.3, salvo lo que al efecto se dispone en el artículo 4.3.20.

Sección Segunda. Condiciones para las obras en los edificios

Artículo 8.1.6 Modificación de usos (N-1)

Cuando se modifique un uso existente, se tendrán presentes los siguientes conceptos, **los cuales podrán presentarse de forma independiente o simultánea:**

1. Transformación.
 - a) Se entiende por tal el cambio de un uso existente, que fue implantado de acuerdo con licencias ajustadas a anteriores planeamientos, por otro uso o clase de uso admisible por la presente normativa.
 - b) La transformación de un uso existente que no esté amparado por licencia, se considerará a todos los efectos como una primera ocupación y estará sujeto a las condiciones de ésta.
2. Intensificación.
 - a) Será considerada como intensificación de uso toda aquella intervención sobre un edificio o local que, **con mantenimiento de la superficie existente, incremente el número de viviendas o locales y, en locales y edificios de uso no residencial, el aforo en más del cinco por ciento (5%) sobre el original.**



- b) La intensificación de un uso no contemplado o autorizado por la presente normativa, sólo será admisible cuando dicho uso hubiese sido implantado con licencia ajustada a anteriores planeamientos.

Artículo 8.1.7 Recuperación de espacios libres (N-2)

1. En edificios existentes **en los que se hubieran producido ocupaciones de los espacios libres y patios de manzana** no amparadas por licencia, sólo serán autorizables las intervenciones **mediante obras de nueva edificación o de reestructuración parcial y general** si contemplan la eliminación de dichas ocupaciones o de cualquier otro elemento añadido que altere la disposición original del edificio, **con independencia de lo regulado a este respecto en el Título 4.**
2. Sobre los espacios libres, patios o jardines recuperados, no se permitirán más actuaciones que la de su restitución al estado original.

Artículo 8.1.8 Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas (N-2)

1. Cuando se aborden obras que afecten a fachadas en las que se hayan producido alteraciones en sus elementos característicos, se deberá restituir la parte sobre la que se actúe a su estado original.
2. **En los casos en que las características del edificio o local y el alcance de la obra lo justifiquen, la CPPHAN podrá exigir la restitución de la fachada a su estado original, aunque la finalidad de la actuación no fuera la intervención sobre la misma.**
3. En los dos supuestos anteriores, deberán eliminarse todos aquellos elementos discordantes con el edificio como rótulos, banderines, muestras y otros análogos. Asimismo, en cualquier intervención sobre fachada que comprenda la planta baja, se deberán incorporar soluciones para la canalización, no vista, de los tendidos y cableados que la recorren pertenecientes a instalaciones de gas, alumbrado y red telefónica.
4. **Para la instalación de rótulos, muestras y banderines se estará a lo establecido en la Ordenanza que regule la publicidad e identificación exterior.**
5. No se admitirá la instalación sobre fachadas **visibles desde la vía o espacios libres públicos** de elementos individualizados destinados a la captación de señales de Radio o TV o de **climatización** y en general de aparatos que alteren su estética.

Artículo 8.1.9 Condiciones de las obras en función de las modificaciones de usos (N-2)

1. En obras de rehabilitación se deberán cumplir las condiciones que a continuación se establecen, con independencia del resto de las condiciones a aplicar en relación con el tipo de obra.
 - a) Cuando no se realicen transformaciones ni intensificación de los usos.
 - i) Condiciones de seguridad y **accesibilidad** en los edificios.
 - ii) Condiciones de protección del medio ambiente en los edificios.
 - b) **Cuando existan transformaciones y/o intensificaciones de los usos.**

Información de Firmantes del Documento



Las condiciones particulares de los usos y las condiciones higiénicas, además de las contempladas en el párrafo anterior.

En el caso de obras de acondicionamiento, se considerarán cumplidas las condiciones higiénicas cuando se respeten al menos en una de las piezas del local o vivienda, si bien en el uso residencial todas las piezas habitables de las viviendas resultantes dispondrán de ventilación e iluminación natural, aunque se realicen a un patio con dimensiones menores de las normativas.

- c) En el uso residencial, cuando no se produzca intensificación de usos, será exigible la condición de vivienda exterior en la forma establecida en el artículo 4.3.20.
2. En ningún caso las actuaciones de rehabilitación supondrán menoscabo de las condiciones higiénicas originales, salvo cuando contemplen la incorporación de ascensores para dar cumplimiento a la normativa de accesibilidad.
3. En obras de reconfiguración, además de las anteriores condiciones, que se aplicarán en razón a las modificaciones de usos planteadas, se deberán respetar las condiciones de volumen y forma de los edificios.
4. La imposibilidad de cumplimiento de las anteriores condiciones, por las características del edificio y del uso previsto, implicarán la inadecuación del uso al contenedor debiendo estudiarse soluciones alternativas.

Sección Tercera. Condiciones para la nueva edificación

Artículo 8.1.10 Condiciones de edificabilidad (N-1)

La edificabilidad máxima de una parcela (E) se determina en función de la siguiente fórmula:

$$E = S \times Z \times C$$

Siendo:

S: Superficie computable de parcela a efectos de edificación

Z: Coeficiente ponderado de edificabilidad

C: Coeficiente corrector del índice de densidad

Estos parámetros se definen de la forma siguiente:

1. Superficie computable (S): Es aquella parte de la parcela que interviene en el cómputo de la edificabilidad.
2. Coeficiente ponderado de edificabilidad (Z): Es un factor que interviene en la determinación de la edificabilidad en función de las características urbanísticas y constructivas del entorno.

Este coeficiente no determina la altura admisible en número de plantas, ya que este **parámetro se fija, excepto en el grado 6º**, en función de las alturas de cornisa de los edificios colindantes y debe ser aprobada por la **CPPHAN**.

Información de Firmantes del Documento



3. Coeficiente corrector del índice de densidad (C): Es el factor de corrección que permite regular la edificabilidad conforme a los factores medioambientales deseables en el área.

Según los distintos grados en que se clasifica el territorio regulado por esta norma, se establecen los siguientes parámetros:

- a) Grado 1.
- i) Superficie computable S: Es la superficie de parcela comprendida entre la alineación oficial fijada en el Plano de Ordenación y el fondo máximo definido en el Plano de Condiciones de la Edificación.
 - ii) Coeficiente Z: El fijado en el Plano de Condiciones de la Edificación.
 - iii) Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es de 0,875.

- b) Grado 2.
- i) Superficie computable S: Es la superficie de la parcela edificable definida en el artículo 6.2.9.
 - ii) Coeficiente Z: El fijado en el Plano de Condiciones de la Edificación.
 - iii) Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es 0,66.

- c) Grado 3.
- i) Superficie computable S: Es la superficie de parcela comprendida entre la alineación oficial fijada en el Plano de Ordenación y el fondo máximo definido en el Plano de Condiciones de la Edificación.
 - ii) Coeficiente Z: El fijado en el Plano de Condiciones de la Edificación.
 - iii) Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es 0,90.

- d) Grado 4.
- i) Superficie computable S: Es la superficie de parcela edificable definida en el artículo 6.2.9.
 - ii) Coeficiente Z: El fijado en el Plano de Condiciones de la Edificación.
 - iii) Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es 0,75.

- e) Grado 5.
- La edificabilidad de las parcelas reguladas según este grado, es la existente tanto sobre como bajo rasante y que esté destinada a usos que computen como edificabilidad de acuerdo con las condiciones que fijan los artículos 6.5.3 y 6.5.4 de las presentes Normas.

En las obras de sustitución, reestructuración y ampliación, la edificabilidad podrá distribuirse y situarse en cualquier parte de la edificación, salvo cuando el

Información de Firmantes del Documento



planeamiento antecedente hubiese establecido expresamente una situación vinculante para ella, en cuyo caso tal vinculación deberá mantenerse.

- f) Grado 6.
- i) Superficie computable S: Es la superficie de la parcela edificable definida en el artículo 6.2.9.
 - ii) Coeficiente Z: El coeficiente Z se determina en función del ancho de calle, medido en el punto medio de la fachada, según el siguiente cuadro.

Ancho de calle	Coeficiente Z
Menos de 7 metros	3
De 7 metros a menos de 12	4
De 12 metros a menos de 18	5
De 18 metros a menos de 24	6
De 24 metros en adelante	7

- iii) Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es 0,66.

La medición del ancho de calle se realizará con los mismos criterios que para tal fin están previstos en el Capítulo 8.4 de este mismo Título.

Cuando el cálculo de la edificabilidad no pueda obtenerse por la aplicación directa de la fórmula definida al principio de este artículo ($E = S \times Z \times C$) por tener la parcela fachadas a calles de distinto ancho, la superficie edificable se calculará conforme a lo establecido en los apartados 2 y 3 del artículo 8.4.9, **sin considerar el fondo máximo de doce (12) metros, contemplado en dicho artículo.**

Artículo 8.1.12 Posición de la edificación (N-1)

- La edificación debe desarrollarse obligatoriamente dentro de la superficie computable que para cada grado se establece en el artículo 8.1.10. Como condición particular se establece que para los grados 4º y 6º se dejará al fondo de la parcela un espacio libre que ocupe todo su ancho y que cumpla las condiciones que para patios de parcela se fijan en estas Normas en función de las luces rectas de las piezas o locales recayentes a dichos patios. En parcelas con fachadas opuestas a dos calles se dejará al menos un patio con una superficie equivalente al ancho medio de la parcela por seis (6) metros de fondo; si la distancia entre el punto medio de ambas fachadas es inferior a dieciocho (18) metros el fondo será un tercio (1/3), como mínimo, de la distancia entre dichos puntos medios.

A efectos de tratamiento de superficie, usos y niveles, estos **espacios libres** se equiparán con los espacios libres de parcela regulados en el artículo 8.1.20.

- En los grados 1º, 2º, 3º, 4º y 6º la nueva edificación se adosará a los linderos laterales, con las particularidades que se indican en los apartados siguientes:**



- a) Cuando la parcela coincida en su lindero lateral con una parcela de tipología edificatoria distinta a edificación en manzana cerrada, deberá separarse un mínimo de tres (3) metros de dicho lindero o adosarse en las condiciones del artículo 6.3.13 apartados 2, 3 y 4.
- b) Si las condiciones de la edificación colindante lo hicieran necesario, por disponer de huecos de piezas habitables, conformes a licencia, en el lienzo medianero o vertidos a un patio adosado a lindero que no cumpla las dimensiones mínima establecidas en el artículo 6.7.15, la nueva edificación podrá separarse del lindero lateral con un ancho mínimo de tres (3) metros; en caso de recaer huecos de ventilación de la nueva edificación, el ancho de la separación al lindero cumplirá con las dimensiones de los patios de parcela cerrados del artículo 6.7.15.

También será admisible que la nueva edificación se adose al lindero lateral, pero configurando un espacio no edificado con las dimensiones de patio que garantice las condiciones de ventilación e iluminación de los huecos del edificio colindantes, pudiendo presentarse los siguientes casos:

- i) El edificio colindante dispone de huecos sobre el lienzo medianero: Se configurará un patio que cumpla las dimensiones del artículo 6.7.15, salvo que la nueva edificación no disponga huecos sobre el patio, en cuyo caso será suficiente que el mismo cuente con las dimensiones mínimas absolutas de tres (3) por tres (3) metros.
- ii) Si el edificio colindante dispone de huecos en un patio con dimensiones inferiores a las exigidas en el artículo 6.7.15, será necesario ampliarlo a costa de la nueva edificación, con los mínimos siguientes:
- Cuando la nueva edificación no vierta huecos al patio, la distancia entre paramentos opuestos respetará el mínimo absoluto de tres (3) metros, previsto en el artículo 6.7.15.
 - Si la nueva edificación vierte huecos al patio, se respetarán las dimensiones mínimas establecidas en el artículo 6.7.15 y la distancia entre el lindero y el paramento de la nueva edificación no será inferior a tres (3) metros. En este supuesto no será necesario establecer mancomunidad del patio.
- c) Cuando el edificio colindante disponga de huecos sobre un patio con dimensiones ajustadas a las exigidas del artículo 6.7.15, no será necesario ampliar el patio a consta de la nueva edificación. Si en la nueva edificación se proyecta un patio adosado a lindero enfrentado al patio del edificio colindante, se deberán resolver en su propia parcela las dimensiones mínimas del patio o establecer, en su caso, mancomunidad de patio con el edificio colindante.

(Ver Anexo de gráficos)

3. En el grado 5º la posición será la de la edificación existente. En caso de sustitución de las edificaciones sin que sea obligada su reconstrucción, la posición será fijada mediante Estudio de Detalle.

Información de Firmantes del Documento



Artículo 8.1.13 Ocupación (N-1)

1. En los grados 1º y 3º la ocupación máxima será la parte de la parcela definida como superficie computable para este grado en el artículo 8.1.10.
2. En los grados 2º, 4º y 6º la ocupación máxima será el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie computable, definida en ese artículo para los antedichos grados.
3. Cuando por la forma de la parcela la aplicación de las condiciones contempladas en estos puntos dé lugar a soluciones no funcionales o inarmónicas con el entorno, se podrá regular la superficie de ocupación mediante un Estudio de Detalle.

Asimismo, en el caso de parcelas con especiales condiciones que lo justifiquen, se podrá eximir del cumplimiento de la condición de ocupación, previo informe favorable de la **CPPHAN**.

4. En el grado 5º la ocupación máxima será la de la edificación existente. En caso de sustitución de ésta sin obligarse a su reconstrucción, la ocupación será fijada mediante Estudio de Detalle con un máximo de los **dos tercios** (2/3) de la parcela edificable.
5. En todos los grados, las plantas inferiores a la baja y enteramente subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela edificable.

Artículo 8.1.15 Altura de la edificación (N-2)

1. Salvo en el grado 6º, en el que la altura de la edificación en número de plantas será coincidente con el número correspondiente al coeficiente Z señalado en el cuadro del artículo 8.1.10.3.f.ii) en función del ancho de calle, en los demás grados la altura de cornisa en metros y número de plantas se establecerá individualmente para cada caso por la **CPPHAN**, previa presentación de las diferentes soluciones o propuestas que armonicen con los edificios colindantes, mediante representaciones de éstas en alzados completos de tramo de calle o calles a las que afecte.
2. En parcelas de esquinas a calles con diferentes alturas, se regulará la línea de cornisa con arreglo al principio de mantener la mayor altura, que deberá doblar en la fachada correspondiente a la de menor altura hasta la perpendicular a su alineación oficial trazada en el punto de intersección de dicha alineación y la prolongación del fondo máximo edificable de la calle de mayor anchura.
3. Sobre la altura de cornisa se admite, como criterio general, la construcción de una planta de ático y/o torreones, o una planta bajo cubierta, siempre que la solución propuesta se adapte a la composición edificatoria del entorno próximo. Dichas edificaciones siempre computarán a los efectos de medir la edificabilidad máxima.
4. Estas plantas cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Plantas de ático: Cumplirán las condiciones que para las mismas se regulan en el artículo 6.6.15.9 con las siguientes precisiones:
 - i) Los planos de la fachada del ático se retranquearán obligatoriamente respecto a las fachadas exteriores recayentes a vía o espacio libre público o a patio de manzana, una distancia mínima de tres (3) metros. **En grado 6º el ático se retranqueará también de la fachada exterior vertida al espacio libre privado**

Información de Firmantes del Documento



cuando éste se genere de forma similar a un patio de manzana. En caso contrario, la CPPHAN podrá, justificadamente, reducir o anular el citado retranqueo.

- ii) Las posibles medianerías al descubierto serán tratadas como fachadas por el promotor de la nueva edificación.
- b) Plantas bajo cubierta:
 - i) La inclinación máxima admisible de las cubiertas será de treinta (30) grados sexagesimales.
 - ii) La mínima altura libre en las piezas habitables de la planta será de ciento cincuenta (150) centímetros, con independencia de las alturas libres mínimas requeridas para el uso a implantar.
- c) Torreones: Cumplirán las condiciones del artículo 6.6.15.10, excepto la separación entre ellos que será, como mínimo, de cuatrocientos (400) centímetros.

Artículo 8.1.18 Criterios de composición (N-2)

La composición de las fachadas deberá ser respetuosa con las construcciones del entorno, adaptándose a su ritmo, cadencia, soluciones constructivas y tipología en general, sin introducir soluciones de diseño o materiales que distorsionen la percepción de la ciudad.

Las soluciones deberán estar debidamente justificadas mediante el estudio de los edificios y calles circundantes y su solución definitiva deberá ser favorablemente informada por la CPPHAN que, razonadamente, determinará los criterios a los que debe sujetarse la composición de las fachadas. Con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

1. Las fachadas en el grado 1º y 2º tendrán en su composición, como criterio general, las siguientes características:
 - a) Dispondrán de cornisa o alero.
 - b) Contarán con huecos de eje vertical dominante, que formarán balcones, miradores o balconadas, según quede justificado por el entorno. Las barandillas de protección serán de cerrajería o balaustre y tendrán composición predominantemente vertical.
 - c) No se alterará el orden, dimensiones y proporción comunes a los edificios del entorno.
 - d) La cubierta se resolverá con las aguas, pendientes y materiales tradicionales, desechándose soluciones de cubierta plana salvo las azoteas en los casos de soluciones de ático.
2. Las fachadas exteriores, en los grados 3º, 4º, 5º y 6º se adecuarán a las soluciones del entorno, introduciéndose, en función de la edificación existente soluciones tradicionales como las de torreones, pérgolas, doble fachada, patios abiertos a fachada, columnatas, miradores y otros elementos análogos.

Información de Firmantes del Documento



3. Las fachadas exteriores, recayentes a patio de manzana deberán tratarse con criterios similares, si bien será admisible mayor libertad de composición, aunque su aprobación quede también condicionada al informe favorable de la CPPHAN.
4. Las cubiertas tendrán la pendiente máxima que se señala en el artículo 8.1.15.4.b).
5. La CPPHAN podrá admitir soluciones de arquitectura que se integren armónicamente en el entorno sin necesidad de incluir elementos tradicionales.

Artículo 8.1.19 Materiales de fachada (N-2)

1. Se utilizarán preferentemente los siguientes materiales: piedra natural en sillares o chapados, con labra tradicional; ladrillo a cara vista utilizando aparejos comunes en el entorno y color natural; revocos artesanales con texturas y colores dominantes en la zona.
2. No se utilizarán carpinterías con acabados de brillo metálico ni anodizados.
3. La elección definitiva de los acabados exteriores, texturas, calidades y colores, se hará en obra, previa elección de muestras por los Servicios Técnicos Municipales.
4. Podrán utilizarse otro tipo de materiales cuando, según lo previsto en el artículo anterior, la CPPHAN admita soluciones que no necesiten incluir elementos tradicionales.

Artículo 8.1.20 Tratamiento de los espacios libres y patios de manzana (N-2)

1. Sobre el conjunto de los espacios libres que constituyen los callejones y patios de manzana definidos en el Plano de Condiciones de la Edificación del APE 00.01, no se permitirá construcción alguna a excepción de aquellas que, sin constituir un volumen edificado, estén ligadas a zonas ajardinadas, usos deportivos o de esparcimiento.
2. Los espacios libres privados contribuirán al confort térmico y a la sostenibilidad urbana de la ciudad en la medida necesaria para cumplir con el mínimo factor verde regulado en el artículo 6.10.21, mediante el ajardinamiento y/o arbolado, que podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento.
3. Las superficies de los patios de manzana, correspondientes a diferentes parcelas, podrán separarse con cerramientos macizos de fábrica o similar con altura inferior a cincuenta (50) centímetros, pudiendo completarse hasta una altura de dos (2) metros, mediante cerramientos vegetales, malla metálica o ambos, con solución mixta.

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

Artículo 8.1.22 Ámbito y definición (N-1)

1. Las condiciones que se especifican en esta sección serán de aplicación a las edificaciones y construcciones que se encuentran situadas fuera de las áreas de movimiento de la manzana en los grados primero y tercero, pudiendo distinguirse los siguientes supuestos:
 - a) Edificación principal. Es aquella que cumple las siguientes condiciones:



- Su fachada será coincidente con la alineación oficial o estará retranqueada de la misma, sin que medien obstáculos entre ellas.
 - Su acceso directo se realizará **generalmente** desde la vía pública.
 - Su edificabilidad se desarrollará parte en la superficie de parcela comprendida entre la alineación oficial y la línea de fondo **máximo edificable**, y parte fuera de estos límites, es decir, en el interior del patio de manzana.
 - Por lo general con varias plantas de altura.
- b) **Edificación secundaria. Es aquella distinta a la edificación principal, que se desarrolla en todo o en parte en el patio de manzana y sin contacto directo con la vía pública.**
2. Las edificaciones y construcciones definidas en el apartado anterior, **salvo aquellas que se encuentren catalogadas en cualquier nivel de protección, están** sometidas a las determinaciones previstas en el Capítulo 2.3 sobre situaciones preexistentes.

Artículo 8.1.23 Transformaciones de usos (N-2)

1. **En las edificaciones y construcciones definidas en el apartado 1 del artículo anterior, se admiten las transformaciones de uso o clase de uso en edificios existentes, según lo definido en el artículo 6.6.18, sujetas a las condiciones establecidas en el artículo 8.1.28.**
2. **Las obras de nueva edificación efectuadas sin licencia o sin atenerse a las condiciones de la misma, que se encuentren prescritas, quedarán sujetas al régimen específico de esta situación.**

Artículo 8.1.24 Intensificación de usos (N-2)

En las edificaciones y construcciones definidas en el apartado 1 del artículo 8.1.22 será admisible la intensificación de los usos existentes, conforme a lo establecido en el artículo 8.1.6.2. Asimismo, se admitirá la intensificación con incremento de edificabilidad en los siguientes casos:

1. Edificios exclusivos calificados como Equipamiento, según la regulación del artículo 4.3.20.
2. Los cines y teatros con las condiciones fijadas en la correspondiente ficha de Condiciones Urbanísticas y, en su caso, en el artículo 4.3.20.

Artículo 8.1.25 Usos permitidos sobre rasante (N-2)

1. **Sobre los espacios libres de parcela constitutivos del patio de manzana, se permitirán los usos o actividades de esparcimiento y los deportivos que no precisen instalaciones con volúmenes construidos, salvo aquellos volúmenes estrictamente necesarios para resolver el acceso y evacuación de las plantas bajo rasante. Deberán ajardinarse y/o arbolarse según las condiciones fijadas en el artículo 8.1.20, sin perjuicio de lo regulado en el artículo 8.1.28.**
2. **No se autorizarán los accesos de vehículos ni la estancia de los mismos, con la excepción de los necesarios para el servicio de extinción de incendios y otros servicios de emergencia cuando resulten precisos.**

Información de Firmantes del Documento



3. En las edificaciones existentes sobre la rasante del patio se admite la intensificación de los usos existentes conforme al artículo 8.1.24, así como la implantación de los usos compatibles y autorizables de acuerdo a lo regulado en el artículo 8.1.28.

Artículo 8.1.26 Usos permitidos bajo rasante (N-2)

1. El uso permitido en las plantas inferiores a la baja y en situación enteramente subterránea, en espacios libres de parcela que formen patio de manzana será:
 - a) Los usos contemplados como compatibles y autorizables en la sección sexta de este Capítulo.
 - b) Los garajes-aparcamientos.
2. Las edificaciones subterráneas de nueva construcción se tratarán conforme a lo previsto en el artículo 8.1.20.
3. En las edificaciones bajo rasante existentes en las que se realicen obras de reestructuración, intensificación de uso u otras intervenciones cuyo alcance lo justifique, se exigirá el tratamiento ajardinado y/o arbolado de su superficie conforme al artículo 8.1.20.

Artículo 8.1.27 Función de la alineación interior definitoria del patio de manzana.

La alineación interior definida en el Plano de Condiciones de la Edificación, además de configurar los callejones y patios de manzanas, tiene como finalidad definir el área de movimiento de la edificación para las obras de nueva edificación y reestructuración general.

Artículo 8.1.28 Condiciones para la actuación en los patios de manzana y espacios libres.

1. Se admitirán intervenciones en las edificaciones y construcciones existentes situadas fuera de las áreas de movimiento de las manzanas con las siguientes condiciones:
 - a) Las obras en los edificios no catalogados quedarán sujetas a las condiciones del artículo 2.3.3 en razón de su situación de fuera de ordenación relativa, y en los catalogados, se regirán por su propio régimen de obras en función de su nivel y grado de catalogación, con la salvedad de lo dispuesto en el apartado 3 de este artículo.
 - b) Se admiten tanto los cambios de uso, como de clase y categoría de uso, dentro de los compatibles y autorizables contemplados en los artículos 8.1.30 y 8.1.31, con las limitaciones establecidas para los edificios catalogados según su nivel y grado de catalogación.
 - c) El uso cualificado residencial se admitirá en las edificaciones principales y, además, en las secundarias siempre que se respeten las condiciones de salubridad e higiénicas, de accesibilidad y seguridad que sean aplicables.
 - d) Las actuaciones sobre las edificaciones secundarias respetaran las siguientes condiciones adicionales, con la finalidad de mejorar las condiciones ambientales del patio:
 - i) Será imprescindible la regeneración de la construcción y su tratamiento bioclimático mediante la renovación de fachadas, eliminación de

Información de Firmantes del Documento



elementos añadidos, supresión de instalaciones y tendidos exteriores y el acondicionamiento de los espacios libres anexos o adscritos a ella.

- ii) Las cubiertas de las construcciones deberán tener tratamiento ajardinado, el cual podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento.
 - iii) Se garantizará una separación mínima de tres (3) metros entre los huecos de las viviendas enfrentadas y los paramentos de la edificación sobre la que se actúa, respetando con ello las luces rectas de los huecos de las viviendas vertidas al patio, debiendo reducirse para ello la volumetría de la edificación si resultara necesario. Esta condición no será exigible en las obras de conservación y mantenimiento.
 - iv) No se admitirán cambios de uso si no es posible garantizar el cumplimiento de las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad en caso de incendio según las reglas de aplicación de los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación o normativa que los sustituya.
 - v) No se admiten obras de reestructuración general.
- e) Se permiten obras que incrementen la superficie y/o el volumen construido sobre rasante cuando su destino sea dar cumplimiento a las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad en caso de incendio de las edificaciones existentes, previa justificación de que es la única solución técnica y funcionalmente viable y que no es posible su incorporación en el interior de ellas.
- f) Podrán desarrollarse las rampas necesarias para los aparcamientos subterráneos cuando no puedan llevarse a cabo dentro del área de movimiento de la manzana, pudiendo cubrirse, minimizando el recorrido por la zona de patio, con el menor volumen resultante posible, admitiéndose soluciones banqueadas que deberán ajardinarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento.
- g) En el caso de cines y teatros, las obras cuyo fin sea la intensificación de usos podrán ampliar su superficie conforme a las fichas de condiciones urbanísticas correspondientes y, en su caso, en el artículo 4.3.20. Igualmente, se admitirá la reapertura o nueva implantación con las actividades que le sean complementarias, siempre que no supongan incremento en la volumetría existente y conforme a la ficha de condiciones urbanísticas.
- h) Las construcciones existentes dedicadas a garaje aparcamiento que no constituyan dotación obligatoria y no hayan computado edificabilidad solo podrán modificar su destino para disponer dependencias excluidas del cómputo de edificabilidad, según lo establecido en el artículo 6.5.3.
2. Salvo los casos expresamente contemplados en el apartado anterior, no se admitirán obras que incrementen la superficie y/o el volumen construido sobre rasante de las edificaciones.

Información de Firmantes del Documento



3. En ningún caso las actuaciones menoscabarán las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad en caso de incendio. Tampoco podrán empeorarse las condiciones higiénicas y de luces rectas de las edificaciones recayentes al patio, salvo en las actuaciones previstas en el apartado 1.5 si resultaran imprescindibles para alcanzar sus objetivos.
4. Todas las intervenciones sobre las edificaciones que ocupen los patios de manzana requerirán dictamen preceptivo de la CPPHAN.
5. En las propuestas de actuación las soluciones que se planteen deberán justificar la compatibilidad y adecuación de la intervención con los valores de las edificaciones y elementos protegidos en esa manzana.

Sección Sexta. Régimen de los usos

Artículo 8.1.30 Usos compatibles (N-2)

1. En el nivel A:
 - a) USO ASOCIADO:
 - i) Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.
 - b) USO COMPLEMENTARIO:
 - i) Industrial: En situación de planta baja e inferior a la baja en Tipo I, en todas sus clases, excepto la categoría de taller de automoción.
 - ii) Terciario:

Hospedaje, en las condiciones establecidas del artículo 7.6.3 bis.

Comercial: En situación de planta baja e inferior a la baja en categoría de pequeño comercio.

Oficinas: En situación de planta baja e inferior a la baja.

Recreativo: En situación de planta baja e inferior a la baja, en categorías:

 - Salas de reunión Tipo I.
 - Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas Tipo II.
 - Espectáculos Tipo III.

Otros servicios terciarios: En situación de planta baja y plantas inferiores a la baja.
 - iii) Dotacional: En todas sus clases en situación de planta baja e inferior a la baja.
 - c) USO ALTERNATIVO:
 - i) Dotacional: En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

Información de Firmantes del Documento



Recreativo: En categoría iii) Espectáculos en situación de edificio exclusivo.

Hospedaje: En edificio exclusivo, **en las condiciones establecidas del artículo 7.6.3 bis** con las salvedades señaladas en el artículo 4.3.8.

2. En el nivel B:

En las mismas condiciones contempladas en el nivel A y además:

a) USO COMPLEMENTARIO:

i) Terciario:

Comercial: En situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera en categoría de mediano comercio.

Oficinas: En situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera.

Otros servicios terciarios: En situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera.

ii) Dotacional: En todas sus clases en situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera.

3. En el nivel C:

En las mismas condiciones contempladas en el nivel B.

4. En el nivel D:

En las mismas situaciones contempladas en el nivel C.

5. En el nivel E:

a) USO ASOCIADO:

i) Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

b) USO ALTERNATIVO:

i) Dotacional, en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

Artículo 8.1.31 Usos autorizables (N-2)

1. En el nivel A:

a) Industrial: En situación de planta baja e inferior a la baja, la categoría de talleres de automoción en tipo I.

La categoría de industria artesanal se admitirá en situación de edificio exclusivo con un límite de superficie de 750 metros cuadrados. En edificios de mayor superficie no será autorizable dicha implantación.

b) Terciario comercial: En situación de planta baja, planta inferior a la baja y planta primera en categoría de mediano comercio.

Oficinas: En situación de planta primera.



Recreativo: Se admitirá el uso pormenorizado de restaurante con tipo II, en situación de planta primera, siempre que disponga de acceso directo desde la planta baja.

Otros servicios terciarios: En situación de planta primera.

c) Dotacional: En situación de planta primera.

2. En el nivel B:

Con las mismas condiciones del nivel A y además:

a) Terciario recreativo: Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas tipo III en situación de planta baja, planta inferior a la baja y planta primera.

3. En el nivel C:

Con las mismas condiciones del nivel B y además:

a) Terciario: Se autoriza su implantación para una o varias clases de usos terciarios, en situación de edificio exclusivo, en aquellos edificios con licencia concedida, de conformidad con anterior planeamiento, que hubiese autorizado un régimen de usos con el 50 por 100 de su superficie destinada a uso terciario.

La clase comercial tendrá un límite de superficie de 2.500 metros cuadrados en el total del edificio. Si el edificio contase con una superficie superior a 2.500 metros cuadrados, se deberán implantar otros usos terciarios autorizables hasta agotar el total.

En los emplazamientos grafiados con el código 1, la clase comercial podrá superar estos límites hasta ser implantada ocupando toda la superficie del edificio.

4. En el nivel D:

En las mismas condiciones del nivel C y además:

a) Terciario: En régimen de edificio exclusivo para una o varias clases de usos terciarios.

La clase comercial tendrá un límite de superficie de 4.000 metros cuadrados. Si el edificio contase con una superficie superior a 4.000 metros cuadrados, se deberán implantar otros usos terciarios autorizables hasta agotar el total.

En los emplazamientos grafiados con el código 1, la clase comercial podrá superar estos límites hasta ser implantada ocupando toda la superficie del edificio.

5. En el nivel E:

a) Terciario: hospedaje en edificio exclusivo, **en las condiciones establecidas del artículo 7.6.3 bis** y con las salvedades señaladas en el artículo 4.3.8.

Artículo 8.1.32 Otras condiciones de uso (N-2)



1. Cuando los usos complementarios existentes ocupen una superficie edificada cuyo porcentaje supere el sesenta y seis por ciento (66%) de la superficie edificada del edificio, será posible su dedicación a dichos usos con carácter exclusivo.
2. Cuando por aplicación de las condiciones impuestas en los artículos 8.1.30 y 8.1.31 resulte que los usos complementarios o autorizables existentes, más los que con tal carácter se puedan implantar, lleguen a ocupar una superficie edificada 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.
3. En cualquier caso, serán de aplicación las limitaciones de superficie para los usos comerciales que se determinan en el artículo 8.1.30.

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

Sección Cuarta. Régimen de los usos

Artículo 8.2.19 Usos compatibles (N-2)

1. Uso cualificado: El uso cualificado de esta norma zonal es el Residencial, en su clase de vivienda en edificación unifamiliar y de vivienda en edificación colectiva cuando expresamente lo señale el APE para determinadas parcelas de su ámbito.
2. Dotaciones compatibles: Son compatibles los usos dotacionales existentes en edificios, siempre que tengan licencia de actividad y se señalen expresamente como tales en el Plano de Calificación y Regulación de Usos de las APE. Revertirán al uso residencial en caso de cese de la actividad o cambio de la misma.

Se admitirán asimismo como dotaciones compatibles los equipamientos privados en aquellas tipologías recogidas en el artículo 7.10.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General 1997 que estén ligadas a salud, bienestar social o usos educativos que cuenten con los permisos reglamentarios de las administraciones sectoriales competentes con las siguientes condiciones:

- a) Se tratará de usos existentes implantados con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General 1997.
 - b) Para su aprobación deberá **aprobarse previa o simultáneamente un Estudio de Repercusión por Implantación de Usos.**
 - c) Solo se admitirán en edificio exclusivo, sin posibilidad de compatibilización con ningún otro uso, incluido el característico del área.
 - d) Revertirán al uso residencial en caso de cese de la actividad o cambio de la misma.
3. Compatibilidad y localización de otros usos: A los efectos de compatibilidad y localización referentes a otros usos no residenciales, se distinguen varias configuraciones que definen las distintas localizaciones y compatibilidad de los usos industrial, terciario y dotacional, en sus distintas clases.

Las APE, en sus normas particulares y Planos de Calificación y Regulación de Usos asignan una configuración general de usos compatibles y su localización al conjunto de

Información de Firmantes del Documento



edificaciones de cada colonia; además, en el mismo se señalan expresamente aquellas cuya configuración de usos compatibles difiere respecto a la general de la Colonia.

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

Artículo 8.3.2 *Ámbito y Clasificación en grados.*

1. Comprende esta zona las áreas a ella adscritas en el Plano de Ordenación, donde aparecen rotuladas con el código 3.
2. A efectos de la aplicación de las condiciones de uso y edificación en la zona, se distinguen dos grados que comprenden, cada uno de ellos, los suelos de las áreas señaladas en el Plano de Ordenación con los códigos 1º y 2º.
3. Los grados se corresponden con las siguientes situaciones:

Grado 1º: Suelos, en su mayor parte provenientes de la Zona 3 (Mantenimiento de la Edificación) del Plan General de 1985, en los que se considera totalmente concluido el proceso de desarrollo urbanístico. Además, los suelos dotacionales existentes que el Plan General de 1997 ha incluido en este grado.

Grado 2º: Suelos regulados por ordenaciones específicas del Plan General de 1985, coincidentes total o parcialmente con ámbitos de áreas de planeamiento diferenciado o con áreas remitidas a planeamiento ulterior de dicho Plan General, en los que se considera prácticamente agotado el desarrollo urbanístico, pudiendo, no obstante, existir parcelas edificables susceptibles de ser objeto de obras de nueva planta o locales pendientes de primera ocupación, conforme a las referidas ordenaciones específicas asumidas por el Plan General de 1997.

Artículo 8.3.3 *Uso cualificado.*

1. En los suelos no dotacionales incluidos en el grado 1º de la Zona 3, el uso cualificado, en función de la ocupación o no del suelo, es:
 - a) En las parcelas edificadas, el residencial.
En aquellas manzanas totalmente consolidadas con edificación en tipología de vivienda unifamiliar, el uso cualificado residencial se considera pormenorizado en su categoría de vivienda unifamiliar. A estos efectos, no se tendrán en consideración las parcelas vacantes y aquellas ocupadas por edificaciones destinadas a usos no residenciales.
 - b) En los suelos no edificados, el derivado de la calificación de las parcelas en los instrumentos de planeamiento de mayor pormenorización inmediatamente anteriores a su inclusión en la Zona 3 (Mantenimiento de la Edificación) instaurada por el Plan General de 1985. Salvo que del planeamiento antecedente se concluyera su condición de parcelas edificables, los suelos vacantes tendrán la consideración de espacios libres sin aprovechamiento urbanístico.
2. En los suelos no dotacionales incluidos en el grado 2º de la Zona 3, el uso cualificado será el derivado de la calificación de las parcelas en los instrumentos de planeamiento

Información de Firmantes del Documento



inmediatamente anteriores a su inclusión en la presente Zona 3 (Volumetría Específica) del vigente Plan General de 1997.

3. El uso cualificado dotacional es:
 - a) El definido pormenorizadamente por el Plan General de 1997.
 - b) En el interior de los recintos o manzanas delimitadas por alineaciones oficiales en volumetría específica, las dotaciones de vías públicas y zonas verdes o espacios libres de uso público, sin reflejo explícito en el Plano de Ordenación, cuando su uso cualificado dotacional se deduzca de su calificación en los instrumentos de planeamiento de mayor pormenorización inmediatamente anteriores a su inclusión en la Zona 3 (Mantenimiento de la Edificación) instaurada por el Plan General de 1985 o el que se asuma por tratarse de una situación de hecho existente, convenientemente ponderada.
4. A los efectos previstos en los apartados 1.b) y 3.b) anteriores, no se considerarán instrumentos de planeamiento los planos de aplicación de las Ordenanzas Municipales Sobre Uso del Suelo y Edificación de 1972.

Artículo 8.3.4 Criterios y condiciones de parcelación

1. En el grado 1º se admiten actos de parcelación cuando contribuyan a establecer una relación coherente entre la ordenación pormenorizada y la estructura parcelaria subyacente en el ámbito, que permita sustentar la realización y gestión idónea de actuaciones para mejora de la funcionalidad y calidad urbanística del mismo. En consonancia con la complejidad de los efectos que pudieran derivarse de la intervención sobre la estructura parcelaria existente, **se exigirá plan especial que valore y establezca la procedencia y condiciones de la parcelación.**
2. En el grado 2º se admite la parcelación con las condiciones establecidas en el planeamiento antecedente que se asume. En ausencia de dichas condiciones de parcelación, se aplicará lo establecido para el grado 1º.
3. Las parcelas con calificación dotacional disponen, en algunas de sus clases, de condiciones específicas de parcelación reguladas en el Título 7 de estas normas.
4. En parcelas destinadas a espacios libres, el desarrollo autorizado de la edificación bajo rasante deberá acompañarse de la definición de un sistema de parcelas superpuestas, en la rasante y el subsuelo, dotadas de la correspondiente atribución de destino urbanístico diferenciado.

Sección Primera: Condiciones de edificación del Grado 1º

Artículo 8.3.5 Obras admisibles

Son admisibles los tipos de obras en las condiciones que a continuación se detallan:

1. Obras en los edificios: Todas las incluidas en el artículo 1.4.8.

En **las obras en los edificios**, las intervenciones que supongan incremento de la superficie **edificada** serán admisibles cuando no ocasionen la superación de la edificabilidad permitida, entendiendo como tal la superficie edificada total del edificio existente



incrementada, en el caso de edificios susceptibles de obras de ampliación, con la edificabilidad específicamente establecida para estas **obras en los artículos 8.3.6, 8.3.7 y 8.3.8.**

2. Obras de demolición: Las incluidas en el artículo 1.4.9.
3. Obras de nueva edificación:
 - a) Obras de sustitución:

Se admite la obra de sustitución cuando la nueva edificación se destine al uso cualificado establecido para la parcela y a cualquiera de los usos compatibles admitidos en el nivel de aplicación:

- i) Condiciones para la sustitución de edificios: La nueva edificación deberá inscribirse dentro de la envolvente exterior del edificio existente, constituida por sus cubiertas, fachadas exteriores y, en su caso, medianeras, y respetará la superficie total edificada del mismo. La volumetría específica de la nueva edificación, configurada virtualmente conforme a las anteriores condiciones, podrá variar su posición respetando los parámetros correspondientes establecidos por la Norma Zonal 5 para edificación aislada y por la Norma Zonal 8, Grado 4º, para la edificación en vivienda unifamiliar. **Asimismo, podrá modificarse la envolvente de la nueva edificación para alojar elementos y locales excluidos del cómputo de edificabilidad, en los mismos términos previstos para las obras de ampliación en el apartado c) de este artículo.**

Podrá plantearse, mediante Estudio de Detalle, una nueva ordenación sujeta a las siguientes condiciones:

- **No sobrepasar la edificabilidad permitida, entendida ésta como la superficie edificada total del edificio existente.**

Esta edificabilidad, en caso de sustitución con mantenimiento del uso correspondiente, podrá incrementarse con las cuantías específicamente admitidas en los artículos 8.3.6, 8.3.7 y 8.3.8 para la ampliación de los edificios industriales, dotacionales y de vivienda unifamiliar.

- En edificación aislada en bloques abiertos, se respetará el resto de los parámetros de la Norma Zonal 5, Grado 2º, pudiendo acogerse a la ocupación y altura de este grado.
- **Cuando el uso cualificado residencial se encuentre pormenorizado en su categoría de vivienda unifamiliar, se respetarán el resto de los parámetros que determina la Norma Zonal 8, Grado 4º, pudiendo acogerse a la ocupación y altura de este grado, y, asimismo, a las condiciones especiales que para este grado se especifican en el artículo 8.8.15, siempre que el número de viviendas resultante no supere el de viviendas unifamiliares existentes.**
- En cualquier caso, se tendrán en cuenta las características del entorno, tipologías edificatorias y demás circunstancias que lo caracterizan.

Información de Firmantes del Documento



- ii) Las condiciones particulares para la sustitución de edificios industriales por edificaciones destinadas a uso residencial o dotacional de servicios colectivos quedan suprimidas, si bien, los Estudios de Detalle aprobados con anterioridad conforme a aquellas condiciones permanecen vigentes.
- b) Obras de nueva planta:
- i) En espacios libres no dotacionales (espacios interbloque). Con carácter excepcional podrán autorizarse obras de nueva planta para edificaciones o instalaciones que contribuyan a mejorar la funcionalidad y calidad urbanística de su entorno, destinadas a:
- Servicios infraestructurales y garajes-aparcamientos: En edificación enteramente subterránea, salvo los dispositivos y construcciones auxiliares imprescindibles para su funcionalidad. La superficie sobre rasante deberá destinarse a espacio libre acondicionado como área estancial.
Para la implantación de estas edificaciones subterráneas, que no podrá ocupar más del setenta por ciento (70%) de la parcela, será necesario un plan especial que garantice su inserción en el entorno y, en su caso, prevea la instalación de torres de ascensores regulada en el siguiente párrafo.
 - Torres de ascensores: En espacios libres colindantes con edificios residenciales existentes, carentes de ascensor, se podrá autorizar la implantación de torres de ascensores al servicio de los mismos, cuando constituya la única solución técnicamente viable para la subsanación de dicha carencia, en congruencia con el mantenimiento de la edificación, y siempre que no se derive de la misma deterioro significativo de la funcionalidad y calidad del espacio libre afectado y de las redes de infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurren por las mismas.
A las torres de ascensor no le serán de aplicación las condiciones de edificabilidad, ocupación y posición, si bien solo podrán ocupar los espacios mínimos de separación a linderos cuando no sea factible su ubicación en otra posición y con la menor afección posible a las parcelas colindantes.

Cuando esta implantación tenga lugar dentro del Conjunto Histórico de la "Villa de Madrid", **será necesario un plan especial** que garantice su inserción en el entorno.
- ii) En parcelas con calificación dotacional:
- a) Se admiten obras de nueva planta sometidas a las condiciones reguladas para la correspondiente clase de uso dotacional en el Título 7 de estas normas.
- b) En parcelas calificadas como equipamiento, servicios públicos, servicios de la administración y servicios infraestructurales, se admiten obras de nueva planta sometidas a las condiciones de edificación de la Norma Zonal

Información de Firmantes del Documento



5, grado 3º, incluida la edificabilidad de 1,4 metros cuadrados por metro cuadrado.

- c) En parcelas calificadas con la clase de uso deportivo, susceptibles de admitir edificación, las obras de nueva planta se encuentran sometidas a los parámetros formales de las edificaciones de la Norma Zonal 5, grado 3º, y a las condiciones de ocupación por la edificación y edificabilidad reguladas en el artículo 7.9.6.
- iii) En parcelas sin calificación dotacional destinadas a ser parcelas edificables no constitutivas de espacios libres interbloque por el planeamiento antecedente señalado en el artículo 8.3.3.1.b).

Se admiten obras de nueva planta en parcelas donde se aprecie la concurrencia de las circunstancias enunciadas. **Mediante plan especial** se completarán las condiciones de edificación necesarias para materializar la edificabilidad y uso asignados por el planeamiento antecedente, con el fin de garantizar su concordancia con los parámetros y condiciones generales de la edificación establecidos en el Título 6 de estas Normas y su adecuada inserción en el entorno inmediato consolidado.

- c) Obras de ampliación:

Además de las reguladas en los artículos siguientes, se admiten obras de ampliación destinadas a mejorar la funcionalidad de los edificios existentes mediante la implantación de instalaciones, dependencias o locales excluidos del cómputo de edificabilidad, conforme determina el artículo 6.5.3. **Cuando se incorporen en el interior de la edificación los elementos excluidos del cómputo de edificabilidad citados, será posible compensar su superficie para mantener la superficie edificada existente mediante la ampliación, modificando la envolvente de la edificación.**

Las obras de ampliación a nivel de planta baja podrán configurar cuerpos de edificación o edificaciones secundarias exentas, con una altura máxima de cornisa de **trescientos cincuenta (350) centímetros** sobre la rasante del terreno.

Tanto las ampliaciones a nivel de planta baja como las que puedan realizarse en plantas de piso, deberán respetar las condiciones de posición establecidas en la Norma Zonal 5.

Sobre espacios libres de parcela se admite, en las mismas condiciones previstas en el apartado b.i) de este artículo, la implantación de torres de ascensor adosadas a edificios de uso residencial, que no computarán edificabilidad ni estarán sujetas a condiciones de ocupación y posición, siempre que se limiten sus dimensiones a lo indispensable para su funcionalidad y se minimice la afección a las parcelas colindantes.

En los artículos 8.3.6, 8.3.7 y 8.3.8 se regulan específicamente las condiciones de ampliación de edificios industriales, dotacionales y de vivienda unifamiliar, respectivamente. La aplicación de dichas condiciones podrá englobarse en una obra de sustitución de la edificación con mantenimiento del uso correspondiente.

Información de Firmantes del Documento



- d) Reconfiguración total de fachadas:
- i) Con la finalidad de mejorar el comportamiento bioclimático de la edificación existente y sin que de ello derive incremento de su superficie edificada total regulada en el artículo 6.5.4, podrá autorizarse la reconfiguración total de sus fachadas acompañada de la formación de salientes o vuelos que, tomando como referencia los regulados en el artículo 6.6.19, adopten formas, dimensiones y materiales justificadamente adecuados a dicha finalidad bioclimática y a su integración en el entorno urbano.
 - ii) En la reconfiguración total de fachadas podrá autorizarse un incremento del volumen **construido** del edificio de magnitud equivalente a la que, en su caso, pudiera desarrollarse como miradores autorizados regulados en el artículo 6.6.19.1.d). El volumen resultante de la ampliación no podrá sobrepasar el área de movimiento susceptible de admitir el desarrollo de dichos miradores autorizados.
- e) Condiciones específicas para el patrimonio inmueble incluido en el Recinto de la Cerca y Arrabal de Felipe II.

Las nuevas ordenaciones y las obras de ampliación que puedan desarrollarse en la manzana número 0101003 requerirán de un Plan Especial por estar incluidas en el recinto de la Cerca y Arrabal de Felipe II.

- f) Condiciones específicas para las edificaciones incluidas en el Catálogo de Elementos Protegidos.

Las nuevas ordenaciones, las obras de ampliación en parcelas y las reconfiguraciones de fachadas que puedan desarrollarse sobre edificaciones que estén incluidas en el Catálogo de Elementos Protegidos con protección de entorno de Monumento, requerirán autorización **del órgano competente en materia de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid**.

4. **En las obras de sustitución, reestructuración y ampliación, la superficie edificada existente podrá distribuirse y situarse en cualquier parte de la edificación, salvo cuando el planeamiento antecedente hubiese establecido expresamente una situación vinculante para ella, en cuyo caso tal vinculación deberá mantenerse.**

Artículo 8.3.7 Condiciones de ampliación de edificios exclusivos existentes destinados a usos dotacionales

Se admiten obras de ampliación sometidas a la regulación establecida para la correspondiente clase de uso dotacional en el Título 7 de estas normas, con las siguientes precisiones:

1. Las ampliaciones deberán destinarse a la clase de uso dotacional existente en el edificio o a los usos compatibles admitidos para la misma.
2. En los edificios existentes destinados a la clase de uso de equipamiento o a otras clases de uso dotacional asimiladas a la misma, a los efectos de la aplicación de la regulación establecida en el artículo 7.10.6, se admiten obras de ampliación acomodadas a los parámetros formales de edificación de la Norma Zonal 5, grado 3º, con las siguientes condiciones particulares:

Información de Firmantes del Documento



- a) El coeficiente de ocupación resultante no podrá superar dos tercios de la superficie de parcela edificable.
 - b) La edificabilidad total resultante no sobrepasará una edificabilidad neta de 1,6 metros cuadrados por metro cuadrado sobre los primeros **dos mil quinientos** (2.500) metros cuadrados de superficie de parcela edificable y de 1,4 metros cuadrados por metro cuadrado sobre la restante superficie de parcela edificable.
 - c) Los edificios existentes ubicados en parcelas **calificadas como dotacionales en su clase de equipamiento** o en otras clases asimiladas a la misma, podrán ampliar su edificabilidad, **tanto en la forma prevista en el presente artículo como en la establecida en los apartados 5, 6 y 7 del artículo 7.10.6.**
3. En las dotaciones deportivas los parámetros formales de la edificación a los que debe acomodarse la ampliación son los de la Norma Zonal 5, grado 3°. La ocupación por la edificación y la edificabilidad se encuentran regulados en el artículo 7.9.6.1.
 4. Los edificios existentes en parcelas con calificación dotacional incluidas en el ámbito del APECH, son susceptibles de ampliación en las condiciones establecidas en el **Título 4.**
 5. No podrán ser objeto de ampliación los edificios que incumplan las normas generales o particulares relativas a seguridad en los edificios, salvo que con las obras de ampliación se realicen las de aplicación de las medidas correctoras necesarias.

Sección Segunda. Condiciones de edificación del Grado 2º

Artículo 8.3.10 Obras admisibles

- a) Obras en los edificios: Se regulan por las condiciones del grado 1º de esta zona.
- b) Obras de demolición: Se regulan por las condiciones del grado 1º de esta zona.
- c) Obras de nueva edificación: Se regulan por las condiciones específicas del planeamiento inmediatamente anterior al presente Plan General que pueden complementarse con las condiciones establecidas en el artículo 8.3.5.3 para obras de nueva edificación del grado 1º que no resulten contradictorias con las referidas condiciones específicas.

En parcelas con calificación dotacional, las obras de nueva planta y ampliación se regulan conforme a lo establecido en parcelas dotacionales del grado 1º en los artículos 8.3.5.3.b) ii) y 8.3.7, respectivamente.

- d) **En los casos en que el planeamiento antecedente establezca el número máximo de viviendas, su carácter vinculante se determinará en la forma que establece el artículo 3.2.7 para las Áreas de Planeamiento Incorporado.**
- e) Condiciones específicas para el patrimonio inmueble incluido en el Recinto de la Cerca y Arrabal de Felipe II.

Las nuevas ordenaciones y las obras de ampliación que puedan desarrollarse en las manzanas números 0101116 y 0102022 requerirán de un Plan Especial por estar incluidas en el recinto de la Cerca y Arrabal de Felipe II.

Información de Firmantes del Documento



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

Sección Primera. Obras

Artículo 8.4.2 Obras admisibles (N-2)

1. Son obras admisibles todas las reguladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10.
2. Los edificios existentes de uso exclusivo industrial podrán aumentar su superficie edificada mediante obras de reestructuración o ampliación, con sujeción a la siguiente regulación:
 - a) Ampliación sobre espacio libre de parcela: **Cumpliendo las condiciones de separación a linderos establecidas en el artículo 8.4.5.**
 - b) Por ampliación en altura: Sin rebasar las alturas admisibles en función del ancho de calle.
 - c) Las obras de ampliación cumplirán las condiciones de obras de nueva planta fijadas en el artículo 8.4.15 para el uso autorizable industrial.
 - d) No podrán realizarse ampliaciones de edificios que alberguen actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, o que incumplan los niveles de impacto, salvo que se contemple la adopción de las medidas correctoras correspondientes.
 - e) En ningún caso, la edificabilidad total resultante podrá rebasar los dos con cuatro (2,4) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela edificable.

Sección Segunda. Condiciones de las obras de nueva edificación

Artículo 8.4.5 Separación a los linderos (N-2)

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

También será admisible que la nueva edificación se adose al lindero lateral, pero configurando un espacio no edificado con las dimensiones de patio que garantice las condiciones de ventilación e iluminación de los huecos del edificio colindante, de igual manera y en los mismos supuestos que se contemplan en el artículo 8.1.12.2.b).

- b) En parcelas calificadas como uso dotacional y en caso de que su funcionalidad lo justifique, cabrá separarse de los linderos laterales en las mismas condiciones que en el párrafo anterior.

Información de Firmantes del Documento



Las medianeras que quedasen al descubierto serán tratadas como fachadas, por el propietario de la nueva edificación.

2. La edificación se separará del lindero testero una distancia igual o superior a un tercio (1/3) de la altura de coronación de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, efectuándose dicha medición de la misma forma que para patios determina el artículo 6.7.14, con un mínimo de tres (3) metros.
3. En parcelas de esquina, entre el fondo de edificación y el lindero correspondiente, se actuará como en el apartado anterior.
4. No son de aplicación las condiciones establecidas en los apartados 2 y 3 en parcelas con fondos menores o iguales a doce (12) metros, cuando resuelvan su organización interior sin que existan piezas que recaigan a las fachadas posteriores.
5. Cuando la parcela colinde con una parcela correspondiente a tipología edificatoria distinta a edificación en manzana cerrada, deberá separarse un mínimo de tres (3) metros de dicho lindero común o adosarse a él según las condiciones de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 6.3.13.

Artículo 8.4.7 Fondo edificable (N-2)

1. Se establece un fondo máximo edificable de doce (12) metros.
2. Este valor sólo podrá superarse, respetando siempre la distancia al lindero testero, en los siguientes casos:
 - a) Por los salientes determinados en el artículo 6.6.19, apartado 1.
 - b) En el caso de terrazas, el saliente será inferior o igual a un (1) metro, y para miradores el fijado en función del ancho de calle según el artículo 8.4.13, apartado 1.

La medición de la distancia al testero se tomará desde el límite del saliente.
 - c) Por cuerpos de edificación salientes en interior de parcela, que cumplan las condiciones que a continuación se enumeran:
 - i) Ancho máximo diez (10) metros.
 - ii) La separación entre los cuerpos de edificación será igual o superior a los dos tercios (2/3) del de mayor saliente con un mínimo de tres (3) metros.
 - iii) La separación a cualquier lindero lateral y al testero será igual a las determinadas en el artículo 8.4.5 apartados 1 y 2 respectivamente.
 - iv) Cuando se trate de cuerpos salientes a los lados de un ángulo interior de un espacio libre, la separación entre los vértices opuestos más próximos será superior a su saliente, o al mayor de los salientes si son diferentes y como mínimo de tres (3) metros. El espacio formado por los cuerpos salientes y los fondos edificados permitirá inscribir un círculo cuyo diámetro cumpla con las condiciones que para separación a linderos laterales se fija en el artículo 8.4.5, apartado 1.

Información de Firmantes del Documento



- v) Queda expresamente prohibido cualquier tipo de vuelos en los cuerpos salientes.
- d) **En planta baja se admite un cuerpo de edificación destinado a uso complementario tanto industrial como dotacional, sujeto a las siguientes condiciones:**
 - i) **Podrá alcanzar un fondo de dieciocho (18) metros y la superficie correspondiente al mayor fondo sobre los (12) metros de fondo máximo edificable, no computará a efectos de edificabilidad.**
 - ii) **Su altura total máxima será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.**
 - iii) **Respetará la separación al lindero testero, excepto en parcelas con fondo inferior o igual a dieciocho (18) metros en los que esta separación no será exigible.**
 - iv) **Estará integrado en un local con frente en contacto con la vía pública en línea igual o mayor a tres (3) metros, constituyendo una única unidad registral.**
- 3. La nueva edificación no podrá rebasar en los linderos medianeros el fondo edificable máximo de doce (12) metros, salvo en el caso previsto en el punto d) del apartado anterior. Si, al amparo de los restantes supuestos contemplados en el apartado 2, la edificación alcanzara una mayor profundidad, deberá hacerlo dentro del espacio comprendido entre la bisectriz del ángulo formado por los linderos laterales y la línea de fondo máximo edificable.

Artículo 8.4.8 Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación (N-2)

1. En plantas sobre rasante la ocupación es la resultante de aplicar las condiciones fijadas en los artículos 8.4.5, 8.4.6. y 8.4.7.
2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.
3. En parcelas con frentes a calles opuestas, la distancia entre los planos de fachadas exteriores opuestas a las situadas en las alineaciones oficiales de cada vía, será en todos los puntos igual o superior a dos tercios (2/3) del promedio de las alturas de coronación, medidas desde el nivel correspondiente al punto medio del segmento que une los puntos medios de las alineaciones exteriores de los frentes de la parcela.

La condición anterior no será de aplicación en el supuesto de que la distancia existente entre los puntos medios de los frentes de parcela en las alineaciones oficiales, sea inferior o igual a veinticuatro (24) metros, o bien, inferior o igual a diecisiete (17) metros más dos tercios (2/3) $(17+2H:3)$ de la mayor altura de cornisa y que resulte admisible en aplicación del artículo 8.4.10. A efectos de aplicación de este apartado y del artículo 8.4.9, se entiende por calles opuestas aquellas cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a noventa (90) grados sexagesimales.

Sección Tercera. Régimen de los usos

Artículo 8.4.15 Usos compatibles (N-2)

- a) USO ASOCIADO



Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

b) USO COMPLEMENTARIO

i) Industrial.

En situación de planta inferior a la baja y baja.

ii) Terciario.

Oficinas, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Comercial, categoría de mediano comercio, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Recreativo, en categoría ii), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera y en categoría i), en situación de planta inferior a la baja y baja.

Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Hospedaje, en cualquier situación.

iii) Dotacional.

En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

c) USO ALTERNATIVO.

i) Terciario.

Hospedaje, en edificio exclusivo.

ii) Dotacional.

En edificio exclusivo.

CAPÍTULO 8.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5: EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABIERTOS

Sección Segunda. Condiciones de la nueva edificación

Artículo 8.5.6 Posición de la edificación (N-2)

1. Las nuevas edificaciones guardarán las separaciones, medidas en proyección horizontal a partir de las fachadas, que se regulan en los apartados que siguen.
2. La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de la planta baja. Cuando la edificación tenga cuerpos de distinta altura de coronación, se tomará como valor de la altura, el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero, viario o espacio público al que hace frente la parcela.
3. La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela. En el caso de la



existencia de una zona verde de acompañamiento de viario interpuesta entre la parcela edificable y la correspondiente vía, la separación se medirá al eje del conjunto de ambas.

4. Posición respecto a las parcelas colindantes:
 - a) La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente, con mínimo de cinco (5) metros.
 - b) La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones generales reguladas en el artículo 6.3.13.
5. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:
 - a) Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con mínimo de seis (6) metros.
 - b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (H:3) con mínimo de cuatro (4) metros, en los siguientes casos:
 - i) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
 - ii) Cuando una de las fachadas sea paramento ciego y todos los huecos de la fachada enfrentada correspondan a piezas no habitables.
 - iii) Cuando todos los huecos de ambas fachadas enfrentadas correspondan a piezas no habitables.
 - c) Cuando no exista solape entre las construcciones, el valor de la separación podrá reducirse hasta un tercio de su altura (H:3) con un mínimo de cuatro (4) metros.
 - d) Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación hasta las tres cuartas partes de su altura (3H:4), con un mínimo de cuatro (4) metros.
 - e) Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una correcta iluminación y asoleo.

Se entenderá como nivel mínimo de asoleo el que la fachada sur disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de diciembre.

Artículo 8.5.12 Espacio libre interior (N-2)

Cuando un conjunto edificatorio constituido por diferentes edificios situados en la misma o distintas parcelas, conforme una disposición en tipología de edificación cerrada o semicerrada y existan viviendas exteriores que recaigan exclusivamente al espacio libre delimitado por dicho conjunto, ese espacio libre respetará las dimensiones que se establecen en el anexo de gráficos.



CAPÍTULO 8.6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 6. EDIFICACIÓN EN CASCOS HISTÓRICOS DE LOS DISTRITOS PERIFÉRICOS

Sección Segunda. Condiciones de las obras de nueva edificación

Artículo 8.6.10 Condiciones de ocupación (N-2)

1. La ocupación vendrá determinada por la alineación oficial, linderos laterales y la línea de fondo edificable señalada según el artículo 8.6.9, sin perjuicio de lo regulado en los apartados 2 y 3 del artículo 8.6.8.
2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. En la zona de separaciones mínimas a linderos la edificación bajo rasante será enteramente subterránea.
3. En parcelas con frente a calles opuestas, la distancia entre los planos de fachadas exteriores opuestas a las situadas o enfrentadas a las alineaciones oficiales de cada vía, será en todos los puntos igual o superior a dos tercios (2/3) del promedio de las alturas de coronación, medidas en la misma forma que para patios determina el artículo 6.7.14, con un mínimo de cuatro (4) metros.

La condición anterior no será de aplicación en el supuesto de que la distancia existente entre los puntos medios de los frentes de parcela en las alineaciones oficiales, sea inferior o igual a doce (12) metros más dos tercios (2/3) de la altura de cornisa, o igual o inferior a dieciocho (18) metros. A efectos de interpretación de este apartado y del art. 8.6.11, se entiende por calles opuestas aquellas cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a noventa (90) grados sexagesimales.

4. Sobre el conjunto de los espacios libres que constituyen los callejones y patios de manzana definidos en el Plano de Alineaciones y Condiciones de la Edificación del APE, no se permitirá construcción alguna a excepción de aquellas que, sin constituir un volumen edificado, estén ligadas a zonas ajardinadas, usos deportivos o de esparcimiento.
5. Los espacios libres privados contribuirán en la medida necesaria para el cumplimiento del factor verde mínimo regulado en artículo 6.10.21 mediante su ajardinamiento y/o arbolado, que podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento.
6. Las superficies de los patios de manzana, correspondientes a diferentes parcelas, podrán separarse con cerramientos macizos de fábrica o similar con altura inferior a cincuenta (50) centímetros, pudiendo completarse hasta una altura de dos (2) metros, mediante cerramientos vegetales, malla metálica o ambos, con solución mixta.
7. El uso permitido en las plantas inferiores a la baja y en situación enteramente subterránea, en espacios libres de parcela que formen patio de manzana será:
 - a) Los usos contemplados como compatibles en la sección tercera de este Capítulo (régimen de los usos).
 - b) Los garajes-aparcamientos.

Información de Firmantes del Documento



8. En las edificaciones bajo rasante existentes, y que permanezcan tras la recuperación del espacio libre, donde se realicen obras de reestructuración, intensificación de uso o de otro tipo cuya cuantía lo justifique, se podrá exigir el tratamiento de la superficie.

CAPÍTULO 8.7. EDIFICACIÓN EN BAJA DENSIDAD

Sección Segunda. Condiciones de la nueva edificación

Artículo 8.7.8 Ocupación (N-2)

1. En el grado 1º, la ocupación sobre rasante será inferior o igual al treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie de **la parcela** edificable y la ocupación bajo rasante podrá alcanzar el sesenta por ciento (60%), pudiendo en plantas enteramente subterráneas, en parcelas con superficie hasta mil seiscientos (1.600) metros cuadrados, ocuparse la totalidad de la parcela edificable y en parcelas con superficie superior a mil seiscientos (1.600) metros cuadrados, dicha ocupación será el resultado de aplicar el cien por cien (100%) a los mil seiscientos (1.600) metros cuadrados primeros, incrementados con el sesenta por ciento (60%) sobre el resto de la superficie.
2. En el grado 2º, la ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre y bajo rasante, no podrá ser superior al treinta por ciento (30%) de la superficie de parcela edificable.
3. En el grado 3º, la ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre y bajo rasante, no podrá ser superior al cuarenta por ciento (40%) de la superficie de parcela edificable.

Artículo 8.7.9 Coeficiente de edificabilidad (N-1)

1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada grado en:
 - a) Grado 1º: Ocho (8) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.
 - b) Grado 2º: Cinco (5) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.
 - c) Grado 3º: Siete (7) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.
2. La edificabilidad en grado 1º en las parcelas con fachada a las calles del General Aranz, Mesena, Asura y Agastia, podrá incrementarse con cuerpos de edificación en planta baja con una superficie de cuatro (4) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados aplicados sobre la superficie de la franja paralela a la alineación oficial de las calles señaladas, de fondo máximo de veinte (20) metros, **destinados a cualquiera de los usos complementarios admitidos en situación de planta baja en el artículo 8.7.18 para los dos niveles de este grado.**

En la superficie máxima de ocupación sobre rasante definida en el artículo 8.7.8, no se incluirá la ocupación correspondiente a estos cuerpos de edificación, que cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La edificación se organizará en línea de fachada, sobre la alineación o mediante acceso desde la vía pública por intermedio de soportal o acera.



- b) La altura máxima del cuerpo de edificación será de una (1) planta y cuatro (4) metros de altura **de cornisa** máxima, **medida desde** la rasante de la acera, en el punto medio de su fachada.
- c) La edificación principal podrá adosarse o superponerse a este cuerpo manteniéndose el resto de las condiciones de posición que para él se establezcan en esta norma.
- d) El cuerpo de edificación podrá adosarse directamente a uno de los linderos laterales, en un fondo máximo de cuatro (4) metros, respetando el resto las condiciones generales de posición o adosamiento a linderos.

Artículo 8.7.16 Espacios libres de parcela (N-2)

Los espacios libres privados contribuirán en la medida necesaria para el cumplimiento del factor verde mínimo regulado en artículo 6.10.21 mediante su ajardinamiento y/o arbolado, que podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento.

CAPÍTULO 8.8. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 8: EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR

Sección Segunda. Condiciones de la nueva edificación

Artículo 8.8.4 Parcela mínima (N-1)

1. Se establecen los siguientes valores de superficie mínima de parcela para cada grado:
 - a) Grado 1º: Dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
 - b) Grado 2º: Mil (1.000) metros cuadrados.
 - c) Grado 3º: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
 - d) Grado 4º: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
 - e) Grado 5º: Ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
 - f) Grado 6º: Setecientos cincuenta (750) metros cuadrados.
2. No será de aplicación la superficie de parcela mínima, que se establece en este artículo, en aquellas que concurren las circunstancias siguientes:
 - a) La parcela que, a la entrada en vigor del Plan General, constara inscrita en el Registro de la Propiedad **como una unidad predial independiente, y su extensión** y forma permitan desarrollar una vivienda con las condiciones establecidas para vivienda mínima en el **artículo 7.3.4.1**, respetando las restantes condiciones particulares de su grado correspondiente.
 - b) Parcelas intersticiales que no sean reparcelables, siempre que la parcela tenga una forma y superficie en la que se pueda construir una vivienda que cumpla con las condiciones establecidas para vivienda mínima en el **artículo 7.3.4.1**, respetando las restantes condiciones particulares de su grado correspondiente.

Información de Firmantes del Documento



- c) En los ámbitos regulados por el grado 2º nivel "a", a las parcelas que, a la entrada en vigor del Plan General, constarán inscritas en el Registro de la Propiedad como una unidad predial independiente, les serán de aplicación las condiciones de posición del grado 3º.
3. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 8.8.5 Condiciones de parcelación (N-2)

1. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan, las superficies mínimas de parcela señaladas en el artículo anterior y las siguientes dimensiones mínimas en su lindero frontal:
- a) Grado 1º: Diez (10) metros lineales.
 - b) Grado 2º: Diez (10) metros lineales.
 - c) Grados 3º y 4º: Ocho (8) metros lineales y cinco (5) metros lineales en tipología de vivienda agrupada en hilera o adosada.
 - d) Grado 5º: Cinco (5) metros lineales.
 - e) Grado 6º: Diez (10) metros lineales.
2. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a:
- a) Grado 1º: Treinta (30) metros.
 - b) Grados 2º y 6º: Veinte (20) metros.
 - c) Grado 3º: Diez (10) metros y cinco (5) metros lineales en tipología de vivienda agrupada en hilera o adosada.
 - d) Grado 4º: Ocho (8) metros y cinco (5) metros lineales en tipología de vivienda agrupada en hilera o adosada.
 - e) Grado 5º: Cinco (5) metros.
3. En parcelaciones de vivienda unifamiliar adosada, agrupada o en hilera en el grado 3º, la proporción entre el fondo de la parcela y su frente no excederá de cinco a uno (5:1).

Artículo 8.8.6 Separación a linderos (N-2)

1. La separación de las fachadas a los linderos laterales será como mínimo:
- a) Grado 1º: Siete (7) metros.
 - b) Grado 2º: Cinco (5) metros.
 - c) Grado 3º: Tres (3) metros.
 - d) Grado 4º: Tres (3) metros.
 - e) Grado 5º: Tres (3) metros.

Información de Firmantes del Documento



- f) Grado 6º: La separación de la línea de edificación a los linderos laterales será igual o superior a la mitad de su altura (H/2) con un mínimo de tres (3) metros, tomando como valor de H la altura de cornisa correspondiente al lindero.
2. Respecto al lindero testero, la separación será igual o superior a 2H:3 con un mínimo de cuatro (4) metros. Siendo el valor de (H), la altura de cornisa de los citados cuerpos, salvo en el grado 6º, en el que se tomará como valor de (H) la mayor de las alturas de cornisa de la construcción.
3. En los grados 3º, 4º y 5º, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos, y en grado 6º a uno de los linderos laterales o al testero, en las condiciones que determina el artículo 6.3.13.
4. **En el grado 2º, nivel a, solo será posible el adosamiento a linderos en los supuestos y forma previstos en el artículo 8.8.4.2.c).**
5. En los grados 3º, 4º y 5º, la construcción podrá adosarse a los linderos en solución de vivienda unifamiliar agrupada, en hilera o adosada, en las condiciones del artículo 6.3.13, extendidas al conjunto de las parcelas afectadas.
6. En cualquier caso, el conjunto continuo de planos de fachadas no superará una longitud máxima de cuarenta y ocho (48) metros lineales, pudiéndose superar esta dimensión a través de Estudio de Detalle, sin rebasar en ningún caso los sesenta y cuatro (64) metros lineales.

Artículo 8.8.8 Ocupación (N-2)

1. La ocupación del **conjunto formado por las edificaciones situadas** sobre y bajo rasante, no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:
 - a) Grado 1º: Veinte por ciento (20%).
 - b) Grado 2º: Treinta por ciento (30%).
 - c) Grado 3º: Cuarenta por ciento (40%).
 - d) Grado 4º: Cincuenta por ciento (50%).
 - e) Grado 5º: Cincuenta por ciento (50%).
 - f) Grado 6º: Treinta por ciento (30%).
2. Únicamente se admite una planta bajo rasante. **Esta limitación no se aplicará para los usos alternativos y autorizables cuando las plantas bajo rasante se destinen a garaje aparcamiento o a instalaciones al servicio del edificio.**
3. Los espacios libres deberán ajustarse a las condiciones reguladas en el artículo 6.10.20.

Artículo 8.8.10 Altura de cornisa (N-2)

1. **En los grados 1º, 2º, 3º, 4º y 6º, la cota del origen y referencia será la del contacto de la edificación con el terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúa el acceso al edificio, respecto de la cual la edificación no podrá superar una altura de tres (3) plantas, ni una altura de cornisa de mil cincuenta (1.050) centímetros. En el resto de las fachadas**



no se podrá superar una altura de cornisa de mil doscientos (1.200) centímetros, medidos desde la cota del terreno en los puntos medios de cada fachada.

2. En el grado 5º, la altura de la edificación no podrá exceder de dos (2) plantas ni de siete (7) metros a cornisa, medidos desde la cota de nivelación de la planta baja.
3. En todos los grados, la planta baja se situará conforme con lo establecido en el artículo 6.6.15.1.
4. Sobre la última planta en los grados 1º, 2º, 3º, 4º y 6º, se admite la construcción de una planta, con una superficie máxima inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie edificada de la planta sobre la que se sitúe. Su altura de coronación no superará los mil doscientos cincuenta (1.250) centímetros, medidos desde la cota de origen y referencia.

Artículo 8.8.15 Condiciones especiales de los grados 3º y 4º (N-1)

1. Edificación en régimen especial de vivienda unifamiliar.

A través de un proyecto de parcelación, podrán admitirse actuaciones sometidas al régimen especial de vivienda unifamiliar, regulado en el artículo 7.3.1, con las siguientes condiciones adicionales:

- a) Será necesario tramitar **previamente** un Estudio de Detalle que resuelva la ordenación de conjunto.
- b) La superficie del espacio libre privado de la parte de cada parcela donde se sitúa cada vivienda unifamiliar, deberá cumplir las condiciones impuestas a los patios.
- c) La superficie del elemento común de la parcelación tendrá la consideración de espacio libre, y su forma permitirá en su interior, la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a veinte (20) metros. Dicho espacio libre podrá destinarse a uso de jardín, piscinas o instalaciones deportivas al aire libre, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Podrá ser ocupado bajo rasante por una planta enteramente subterránea destinada, exclusivamente, a garaje e instalaciones al servicio de las edificaciones. Su cubierta permitirá el ajardinamiento.

Cuando el elemento común cumpla la función de espacio interpuesto, sus condiciones serán las establecidas para este espacio en el artículo 6.2.10.

- d) El garaje-aparcamiento será común para todas las viviendas unifamiliares ordenadas, no permitiéndose acceso exclusivo directo desde la vía pública a ninguna de ellas.
- e) Se centralizará la recogida de basuras en un único espacio, con situación inmediata a la vía pública.
- f) En actuaciones sometidas a este régimen únicamente se admiten los usos asociados.

2. Edificación en vivienda colectiva.

Con carácter alternativo, se podrá implantar el uso residencial en categoría de vivienda colectiva, en edificaciones sometidas a las siguientes condiciones:

Información de Firmantes del Documento



- a) El número máximo de viviendas no superará el número entero que resulte de dividir, la superficie de la parcela edificable, por la superficie mínima de parcela establecida para el grado correspondiente.
- b) Se mantienen íntegramente las condiciones de edificabilidad, ocupación, altura y número máximo de plantas sobre y bajo rasante, establecida para cada grado de aplicación.
- c) Cada edificio deberá inscribirse en un círculo de diámetro no superior a treinta (30) metros, y sus fachadas no tendrán una longitud superior a veinte (20) metros.
- d) Los edificios respetarán las separaciones a linderos y retranqueos a la alineación oficial, determinados para cada grado. En ningún caso las nuevas edificaciones podrán adosarse a las parcelas colindantes.
- e) En el caso de que en la parcela se sitúen varios edificios, cada uno de ellos cumplirá con las condiciones fijadas en el punto c). Para el caso de que estén enfrentados guardarán una separación igual o superior a la altura de cornisa del más alto, con un mínimo de cinco (5) metros. Se aplicará este parámetro a cada uno de los cuerpos de edificación. Para el caso de que los edificios no estén enfrentados, la distancia mínima entre ellos será de cinco (5) metros lineales.
- f) El garaje-aparcamiento destinado a dotación de aparcamiento al servicio de la edificación, será común para todas las viviendas, quedando prohibido el acceso exclusivo desde la vía pública a cualquiera de ellas. Su situación será enteramente subterránea en una sola planta.
- g) El espacio libre deberá destinarse a jardín, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas, no pudiendo ocupar estas últimas una superficie superior al cincuenta por ciento (50%) de dicho espacio libre. El espacio libre no podrá destinarse a aparcamientos en superficie, cumpliéndose el resto de las condiciones reguladas por el artículo 6.10.20.

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

Sección Segunda. Condiciones de la nueva edificación

Artículo 8.9.11 Medición de la altura (N-2)

La altura de la edificación se medirá por procedimientos distintos según los grados:

- a) En los grados 1º y 2º, la medición de la altura se hará conforme a lo dispuesto en el artículo 6.6.8.
- b) En los grados 3º, 4º y 5º, la medición de la altura se realizará respecto a la cota de nivelación de la planta baja, situada según lo dispuesto en el artículo 6.6.15.

Información de Firmantes del Documento



Artículo 8.9.14 Seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad en caso de incendio (N-2)

1. En los grados 1º y 2º, cuando el fondo máximo de la edificación supere los ochenta (80) metros, **esta** deberá separarse como mínimo a uno de los linderos laterales cuatro (4) metros.
2. En todos los grados se estará a las condiciones establecidas en las normativas vigentes en materia de seguridad de utilización y accesibilidad y de seguridad en caso de incendio, de acuerdo con sus propios ámbitos de aplicación.

Sección Tercera. Régimen de los usos**Artículo 8.9.17 Sistema de usos compatibles (N-2)**

1. En grados 1º y 2º:

- a) USO ASOCIADO.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2, salvo el caso del uso residencial, para el que solo se admitirá una (1) vivienda con superficie máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados por parcela.

- b) USO COMPLEMENTARIO.

Los usos complementarios se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2, si bien cada uno de ellos considerado de forma independiente no superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada.

- i) Terciario.

Oficinas, en cualquier situación.

Comercial, categoría de mediano comercio, recreativo y otros servicios terciarios en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

- ii) Dotacional.

En cualquier situación.

- c) USO ALTERNATIVO.

- i) Se admiten para obras de nueva planta y sustitución, los usos residencial, dotacional y terciario en edificio exclusivo, excepto el terciario comercial en su categoría de gran superficie comercial.

Los edificios destinados a estos usos cumplirán las condiciones particulares de la Norma Zonal 4.

La edificabilidad de los usos alternativos indicados será:

- En grado 1º:

Información de Firmantes del Documento



Residencial, dotacional y terciario en sus clases de oficinas y hospedaje: La calculada según los criterios del artículo 8.4.9, con el número de plantas establecido en el artículo 8.9.10.1.

Usos terciario recreativo, otros servicios terciarios y terciario comercial: 1,6 m²/m².

- En grado 2º:

Dotacional: La calculada según los criterios del artículo 8.4.9, con el número de plantas establecido en el artículo 8.9.10.1.

Residencial y terciario: 1,6 m²/m².

- ii) Se admiten intervenciones en los edificios existentes para la implantación de estos usos, siempre y cuando no se supere la edificabilidad máxima correspondiente según el grado y el uso alternativo.

No obstante, podrá superarse dicha edificabilidad mediante obras en los edificios existentes que no incrementen la superficie edificada. En este caso, las cesiones derivadas del exceso de edificabilidad previstas en la legislación urbanística se formalizarán:

- Mediante la entrega de suelo o edificabilidad en un complejo inmobiliario, a través de un plan especial.
- Sin necesidad de plan especial, mediante el abono del equivalente económico de las cesiones cuando el Ayuntamiento considere improcedente o inviable la entrega de suelo o edificabilidad.

La decisión sobre la forma de materializar las cesiones y, en su caso, la valoración de las mismas se resolverá por el procedimiento de la consulta urbanística, o procedimiento que la sustituya, a solicitud del promotor y tras recabar los informes necesarios.

- iii) En edificios residenciales será de aplicación el régimen que, para usos asociados y complementarios, se establecen en la Norma Zonal 4. Para el resto de los usos será de aplicación el régimen para usos asociados y complementarios establecido en el presente capítulo.

2. En grado 3º:

a) USO ASOCIADO.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2, salvo el caso del uso residencial, para el que solo se admitirá una (1) vivienda con superficie máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados por parcela.

b) USO COMPLEMENTARIO.

Los usos complementarios se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2, si bien cada uno

Información de Firmantes del Documento



de ellos considerado de forma independiente no superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada.

i) Terciario comercial, categoría de mediano comercio, recreativo y otros servicios terciarios:

En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

ii) Dotacional.

En cualquier situación.

c) USO ALTERNATIVO

i) Terciario: en todas sus clases salvo el terciario comercial de gran superficie comercial, en edificio exclusivo.

La clase de terciario hospedaje solo podrá implantarse en la modalidad de hotel.

ii) Dotacional: en edificio exclusivo.

3. En grados 4º y 5º:

a) USO ASOCIADO.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2, salvo el caso del uso residencial, para el que solo se admitirá una (1) vivienda con superficie máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados por parcela.

b) USO COMPLEMENTARIO.

Los usos complementarios se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2, si bien cada uno de ellos considerado de forma independiente no superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada.

i) Terciario.

Oficinas, en cualquier situación.

Comercial, categoría de mediano comercio, recreativo y otros servicios terciarios en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

ii) Dotacional.

En cualquier situación.

c) USO ALTERNATIVO.

i) Dotacional: en edificio exclusivo.

ii) Terciario: en todas sus clases salvo el terciario comercial de gran superficie comercial, con una edificabilidad máxima de 1,6 m²/m² de parcela edificable, en edificio exclusivo.



La clase de terciario hospedaje solo podrá implantarse en la modalidad de hotel.

4. Sin necesidad de estudio de detalle, en los grados 3º, 4º y 5º, los usos compatibles admitidos en distintas situaciones sobre rasante podrán desarrollarse en edificios exclusivos dentro de la misma parcela, manteniéndose las cuantías deducibles de la aplicación directa de los porcentajes y edificabilidades instituidos para los respectivos grados.
5. **En caso de disponerse en el mismo edificio o en la misma parcela el uso cualificado junto con uno o varios usos alternativos, la edificabilidad aplicable será la correspondiente al uso alternativo de menor edificabilidad.**

Artículo 8.9.18 Usos autorizables (N-2)

En los grados 4º y 5º:

Terciario comercial en categoría de gran superficie comercial, en edificio exclusivo, con una edificabilidad máxima de 1,6 m²/m², siempre fuera del recinto formado por la calle 30.

CAPÍTULO 8.10. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS EJES TERCIARIOS

Artículo 8.10.2 Contenido (N-2)

1. La regulación afecta al régimen de compatibilidad de usos de la zona afectada por el eje terciario.
2. La regulación es de aplicación a la superficie total de las parcelas con frente al eje terciario, prevaleciendo, en cuanto al régimen de usos, sobre las condiciones particulares de la norma zonal correspondiente.
3. En las calles pertenecientes a los ejes terciarios, se admite como uso alternativo, en régimen de edificio exclusivo, el uso de servicios terciarios.

Se admite además como complementario el uso terciario en la clase de comercial, en las categorías de pequeño y mediano comercio en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
4. El régimen de usos en los ejes terciarios es de aplicación, tanto en implantaciones de usos resultantes de obras de nueva edificación, como en transformaciones de usos en la edificación existente.
5. Las plazas incluidas dentro de ejes terciarios se entienden sometidas al régimen urbanístico de los mismos.
6. **A las parcelas que estén incluidas en ámbitos de planeamiento en suelo urbano y a la vez tengan frente a un eje terciario, se les aplicará el régimen establecido en los apartados anteriores, salvo determinación en contra derivada de las condiciones de protección del patrimonio.**
7. A los efectos de compatibilidad de usos terciarios en el ámbito del APE.00.01 se estará a lo dispuesto en el Plano de Usos y Actividades.

Información de Firmantes del Documento



8. En las parcelas con frente a las calles San Francisco de Sales, Reina Victoria, Raimundo Fernández Villaverde, Francisco Silvela, Plaza de Manuel Becerra y Doctor Esquerdo, no incluidas en el APE 00.01, se permite como uso autorizable el terciario en régimen de edificio exclusivo, salvo el hospedaje que se admite como uso alternativo.
9. En lo relativo a grandes superficies resulta de aplicación lo regulado en el artículo 7.6.7.



Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 16/06/2023 13:14:27
CSV : 4N8UL1NJJR7QOJ4H



DISPOSICIONES TRANSITORIAS**Octava**

1. Los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOUM de 1997 (MPG.00.343), mantendrán su vigencia, salvo que transcurran más de cuatro (4) años desde su aprobación definitiva sin solicitar licencia o presentar declaración responsable, según proceda, para la ejecución de sus determinaciones, en cuyo caso se deberá efectuar una comprobación sobre el mantenimiento de las condiciones urbano ambientales del entorno que fueron tenidas en cuenta para su aprobación, nueva valoración que volverá a tener una vigencia de cuatro (4) años.
2. Los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de la Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOUM de 1997 (MPG.00.343), podrán continuar su tramitación hasta su resolución definitiva, salvo que el solicitante opte por su desistimiento. En cuanto a la vigencia de sus determinaciones una vez aprobados definitivamente, se aplicarán los mismos criterios contemplados en el apartado anterior.

DISPOSICION DEROGATORIA UNICA

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, aprobado definitivamente el 27 de marzo de 2019 y publicado en el BOCM el 23-04-2019 (PE 00/313), quedará derogado una vez entre en vigor la Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOUM de 1997 (MPG.00.343), de conformidad con lo señalado en el artículo 66 y 67 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

ANEXOS Y GRÁFICOS

- Anexo 1.** (sin contenido)
Anexo 2. (sin contenido)
Anexo 3. (sin contenido)

Gráfico **Artículo 7.3.6 bis**

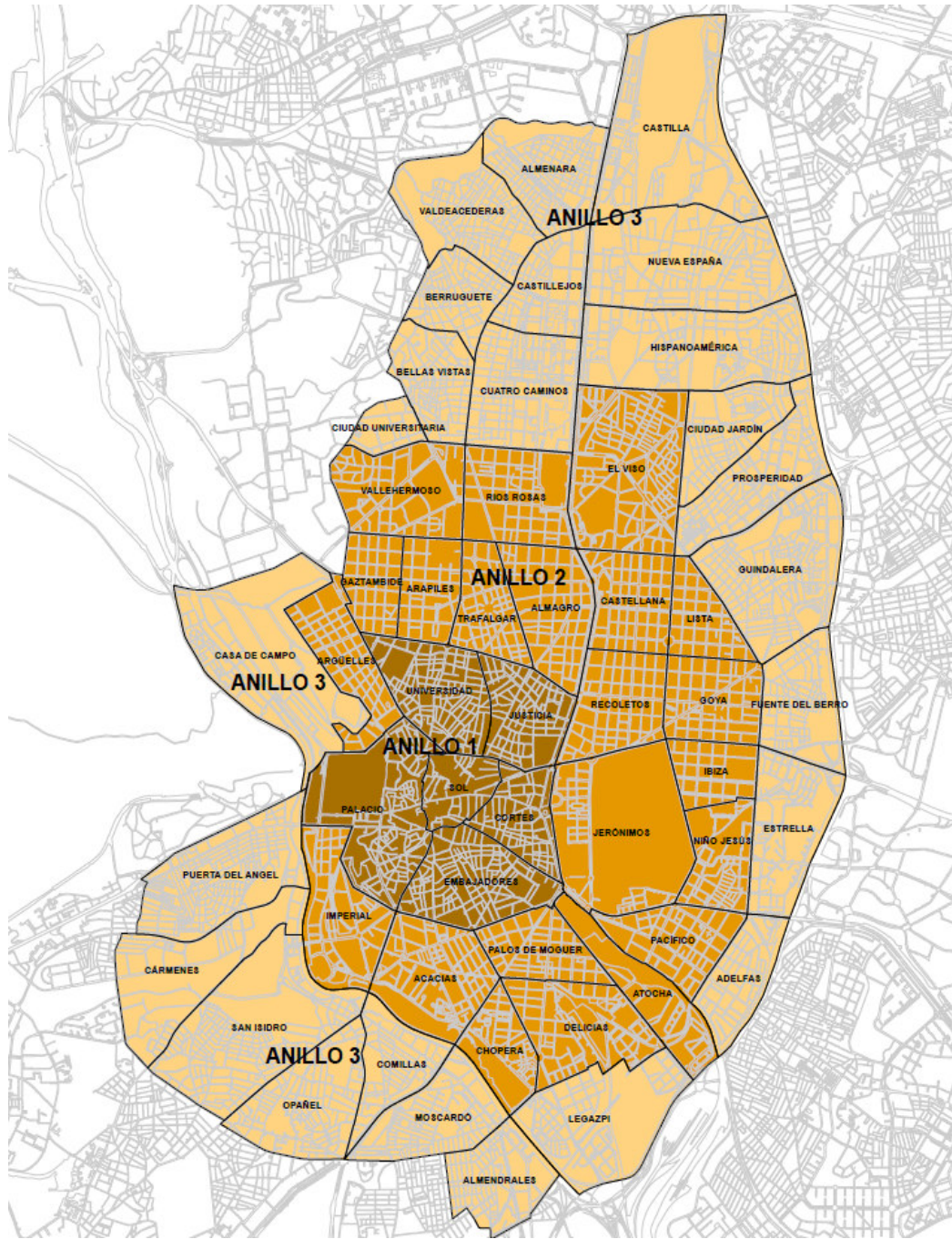
Gráfico **Artículo 8.1.12.2**

Información de Firmantes del Documento



Gráfico artículo 7.6.3 bis

ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 7.6.3 bis



Información de Firmantes del Documento



– Gráfico artículo 8.1.12.2



Firmado electrónicamente
LA SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
Marta Castromil Martínez

