Expediente135-2021-00796

ÍNDICE DE DOCUMENTOS DEL EXPEDIENTE CON CSV

1 Resolución DG inicio MPG modificación NNUU

- {98024E4E04C018F4} 1 Resolución DG inicio MPG modificación NNUU

2 Memoria

- {98024E4E0520980D} 2 Memoria-Informe Avance MPG NNUU OK
- {98024E4E05200DB2} 2_1 P1 CAPÍTULO 1_4 INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN CLASES DE OBR
- {98024E4E05204415} 2_2 P2 DESTINO TRANSITORIO DE SOLARES
- {98024E4E05200EAB} 2_3 P3 SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACIÓN DE LA NORMATIVA DE PR
- {98024E4E0520460D} 2_4 P4 ESTUDIO DE REPERCUSIÓN POR IMPLANTACIÓN DE USOS
- {98024E4E05200F0D} 2_5 P5 SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA Y SALIENTES Y VUELOS
- {98024E4E05205029} 2_6 P6 PLANTA Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA
- {98024E4E0520503C} 2_7 P7 FACTOR VERDE Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES
- {98024E4E0520506A} 2_8 P8 REGIMEN_CLASIFICACION Y CONDICIONES GENERALES DE LOS
- {98024E4E0520510D} 2_9 P9 USO RESIDENCIAL
- {98024E4E05205115} 2_10 P10 TRANSFORMACION DE LOCAL A VIVIENDA
- {98024E4E05205129} 2_11 P11 USO INDUSTRIAL
- {98024E4E0520513C} 2_12 P12 DOTACION DE SERVICIO DE APARCAMIENTO
- {98024E4E05205146} 2_13 P13 USO SERVICIOS TERCIARIOS
- {98024E4E052047B2} 2_14 P14 USOS DOTACIONALES SERVICIOS COLECTIVOS Y SERVICIOS
- {98024E4E05205183} 2_15 P15 USO DOTACIONAL ZONA VERDE Y HUERTO URBANO
- {98024E4E0520483C} 2_16 P16 NORMA ZONAL 1
- {98024E4E052051D1} 2_17 P17 NORMA ZONAL 3
- {98024E4E052051F4} 2_18 P18 NORMA ZONAL 9
- {98024E4E0520497F} 2_19 Cuadro cumplimiento objetivos propuestas
- {98024E4E052053D1} 2_20 A1 Consideración Acuerdos Villa 2020 y POG 2019_2023
- {98024E4E05205415} 2_21 A2 Relación expedientes que han modificado artículos NN
- {98024E4E05205429} 2_22 A3 RES_0345_2013 Adaptación PG97 a Ley 3_2013

- {98024E4E05205446} 2_23 A4 Informe aclaratorio a RES_0345_2013 CM tras STC 17_0

3 Normas Urbanísticas modificadas

- {98024E4E05209D97} 3 Normas urbanísticas modificadas

4 Documentación grafica

- {98024E4E05206BB2} 4_1 Plano ámbito artículo 7_6_3 bis
- {98024E4E05206C0D} 4_2 Plano anexo grafico articulo 8_1_12_2

5 Documento inicial estratégico

- {98024E4E05379BAB} 5_PRO Documento inicial estratégico

6 Estudios económicos

- {98024E4E0520A20D} 6_Estudio económico

7 Análisis de impacto

- {98024E4E05206EF4} 7 Análisis de impactos MPG NNUU

8 Resumen ejecutivo

- {98024E4E0521E06A} 8 Resumen ejecutivo MPG NNUU
- {98024E4E0521E083} 8_1 Cuadro resumen propuestas

9 Avance

- {98024E4E052239D1} MPG Avance Modificación NNUU Informe propuesta
- {98024E4E052BE383} Extracto Acuerdo Junta de Gobierno
- {98024E4E0533C93C} Acuerdo JG
- {98024E4E0538B23C} Diligencia DG protección datos

Expediente: 135-2021-00796

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA APROBADO DEFINITIVAMENTE EL 17 DE ABRIL DE 1997.

RESOLUCIÓN DEL DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO PARA INICIAR LA TRAMITACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.

El Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de 17 de abril de 1997, aprobó, con condiciones, la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (BOCM número 92, de 19 de abril de 1997 y corrección de errores en el BOCM número 124, de 27 de mayo de 1997).

Han pasado 24 años desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 (en adelante, PG97). Durante este tiempo, por una parte, se han producido cambios sociales, económicos y tecnológicos que es necesario que se tengan en cuenta en las Normas Urbanísticas (en adelante, NNUU) y, por otra parte, se han aprobado un gran número de normas europeas, estatales y autonómicas de carácter sectorial y disposiciones municipales que requieren la adaptación de algunas de sus determinaciones a la legislación vigente y la actualización de las remisiones que se refieren a normativa derogada u obsoleta.

Respecto de los cambios socioeconómicos y tecnológicos, no corresponde su desglose en este documento por ser conocidos. Respecto de la evolución de la normativa, entre las novedades destacan las relativas a la incorporación de mayores criterios ambientales, de eficiencia energética, sostenibilidad, previsión ante el cambio climático y accesibilidad, que resultan fundamentales en el progreso y en el desarrollo de las ciudades y hagan posibles las actuaciones en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbana. También se ha establecido la necesidad de que todas las administraciones tengan en cuenta el impacto de género en toda su actividad, incluido el urbanismo.

A estas circunstancias se añade que la aplicación de las normas ha generado, en ocasiones, problemas de apreciación y la necesidad de dictar acuerdos de interpretación e instrucciones para poder aclarar preceptos que, en la práctica, han suscitado controversia en cuanto a su aplicación concreta, con la consecuente incertidumbre e ineficiencia tanto para los servicios técnicos como para los ciudadanos, permitiendo observar enfoques y determinaciones que se han comprobado erróneas o ineficaces para alcanzar el fin pretendido.

En estos años se han tramitado instrumentos de planeamiento (modificaciones de plan general y planes especiales) que han cambiado artículos concretos de las NNUU, pero se han tratado de pequeñas modificaciones para abordar cuestiones aisladas. Para facilitar la comprensión y el conocimiento de todos estos aspectos, se ha venido elaborando y divulgando el Compendio de las NNUU como compilación de estos perfeccionamientos, acuerdos e instrucciones.

98024E4E04C018F4

Información de Firmantes del Documento

JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 21/05/2021 13:47:18
CSV : 98024E4E04C018F4

Procede en este momento abordar una modificación más amplia que, sin implicar su revisión o la reformulación del PG97, permita adaptar la normativa en aquellos aspectos que requieren actualización, adaptación a la normativa vigente y a la realidad de nuestros días procediendo, además, a simplificar y aclarar determinados preceptos de las misma con el objeto de aumentar la calidad de las normas.

A estos efectos, desde la constitución de la nueva corporación se han realizado trabajos de análisis para concretar los preceptos de las NNUU que requieren ser modificados. Se han organizado en la forma siguiente:

Una primera línea de actuación ha tenido por objeto detectar los asuntos que deben abordarse en la propuesta de modificación de las NNUU del PG97. Para ello se ha realizado una consulta general en las dependencias municipales para conocer cuáles son los principales problemas que genera, en la práctica, la aplicación de la normativa. Se ha podido conocer que problemáticas, de todo tipo, encuentran los servicios técnicos, del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano, de la Agencia de Actividades, del resto de las Áreas de Gobierno y de los Distritos, al aplicar la normativa urbanística del Plan General. Se conoce esta problemática, las consecuencias de la misma y qué solución se consideraba procedente para mejorar las normas. El resultado de todo esto ha permitido plantear una gran parte de los asuntos que deben ser objeto de la propuesta de modificación.

La segunda línea de actuación se ha centrado en el análisis de los Acuerdos de la Comisión Técnica de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante, CS) y de las Instrucciones relacionadas con la aplicación de las NNUU. El artículo 1.1.5 de las NNUU en el apartado 6, prevé la constitución de la CS para la interpretación de estas en caso de dudas, aclaraciones o discrepancias y que informará, en su caso, los temas de su competencia con carácter previo a la adopción de los actos administrativos correspondientes.

Desde la aprobación del PG97 se han sometido a la CS un total de 366 temas de diferente contenido. Muchos para casos o localizaciones concretas que agotan su eficacia con la aplicación a dicho caso, pero otros muchos tienen por objeto la interpretación auténtica del texto de algunos de los preceptos de las NNUU cuyo contenido generaba dudas e incertidumbres en cuanto a su aplicación. Tras ser estudiados en la Dirección General se han identificado qué acuerdos deben ser integrados en la normativa mediante la mejora de la redacción del texto de los artículos para que puedan ser aplicados sin necesidad de acudir al acuerdo de interpretación.

En cuanto a las Instrucciones se han identificado igualmente aquellas cuyo contenido debe ser integrado en el texto normativo de las NNUU para evitar tener que consultar textos adicionales para su aplicación.

Todo este análisis ha tenido en cuenta, además, la normativa sectorial vigente de aplicación, así como el contenido de los siguientes textos, que resultan fundamentales en el desarrollo de la actuación municipal en este momento y por lo tanto en el planteamiento de las modificaciones normativas que se abordan, ya que contienen mandatos específicos a la mejora de la calidad de las NNUU:

98024E4E04C018F4

Información de Firmantes del Documento

JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 21/05/2021 13:47:18
CSV : 98024E4E04C018F4

- Los Acuerdos de la Villa Covid-19, aprobados el 7 de julio de 2020 por el Pleno del Ayuntamiento en la Sesión extraordinaria (10/2020) por unanimidad de todos los grupos políticos.

- El Mapa Estratégico y el Plan Operativo de Gobierno 2019–2023, alineados con la Estrategia 2030 para el Desarrollo Sostenible.

En este marco, en necesario resolver, de manera formal, que se proceda a la tramitación de la modificación de las NNUU del PG97 por el procedimiento establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), previa realización de los trabajos técnicos y jurídicos necesarios para la formación del documento de planeamiento en el que se recojan los temas seleccionados, se estudien las alternativas y se motiven las razones de la propuesta del texto concreto de modificación.

El primer documento que se elaborará será el Avance de la modificación de las NNUU previsto en el artículo 56 de la LSCM. Este Avance de planeamiento permitirá una primera fase de participación ciudadana a través de las sugerencias que se formulen durante el periodo de información pública, así como de las dependencias administrativas a las que se remita el documento para informe. Estas sugerencias ayudarán a perfeccionar el documento que se someta a aprobación inicial y a una nueva fase de participación con el correspondiente periodo de información pública previsto en el artículo 57 de la LSCM.

Esta Resolución de inicio se adopta en virtud de las competencias específicas atribuidas en el apartado 8º del Acuerdo, de 11 de julio de 2019, de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de organización y competencias del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano (BOCM 25-07-2019-ANM 2019\72) a la Dirección General de Planeamiento a la que corresponde:

> *"1.1. Dirigir, coordinar e impulsar la actividad de los servicios de su competencia en la definición y desarrollo del modelo de ordenación urbana del Plan General, que se concretarán en particular en las siguientes:*
> *a) Elaborar, tramitar e informar las modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana y los Planes de Sectorización."*

Firmado electrónicamente
EL DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
Javier Hernández Morales

98024E4E04C018F4

Información de Firmantes del Documento

JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv
Fecha Firma: 21/05/2021 13:47:18
CSV : 98024E4E04C018F4

135-2021-00796

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1997
DOCUMENTO DE AVANCE. MEMORIA

MEMORIA-INFORME

1. OBJETO y FINALIDAD DE LA MPG.
2. ÁMBITO ESPACIAL.
3. NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN.
4. MARCO NORMATIVO.
5. FORMACIÓN DEL DOCUMENTO DE AVANCE DE LA MPG.
6. CONTENIDO.
7. ALCANCE.
8. IMPACTO TERRITORIAL.
9. ALCANCE AMBIENTAL DE LA MPG. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO.
10. ESTUDIOS DE CONTENIDO ECONÓMICO.
11. ANÁLISIS DE IMPACTOS.
12. CONTENIDO DEL PG 97 QUE SE ALTERA Y DOCUMENTACIÓN QUE SE INCORPORA.
13. SUSPENSIÓN CAUTELAR ARTÍCULO 70.4 LSCM.
14. DOCUMENTACIÓN DEL AVANCE.
15. CONCLUSIÓN.

FICHAS DE LAS PROPUESTAS:

P1. Capítulo 1.4. Instrumentos de ejecución. Clases de obras y actuaciones temporales.
P2. Destino transitorio de solares.
P3. Simplificación y reorganización de la normativa de protección.
P4. Estudio de repercusión por implantación de usos.
P5. Superficie edificada por planta y salientes y vuelos de fachada.
P6. Planta y construcciones por encima de la altura.
P7. Factor verde y acondicionamiento de espacios libres.
P8. Régimen, clasificación y condiciones generales de los usos.
P9. Uso residencial.
P10. Transformación de local a vivienda.
P11. Uso Industrial.
P12. Dotación de servicio de aparcamiento.
P13. Uso servicios terciarios.
P14. Usos dotacionales servicios colectivos y servicios infraestructurales.
P15. Uso dotacional zona verde y huerto urbano.
P16. Norma Zonal 1.
P17. Norma Zonal 3.
P18. Norma zonal 9.

CUADRO DE CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS DE LAS PROPUESTAS

ANEXOS A LA MEMORIA

A.1. Relación de expedientes de planeamiento que han modificado artículos de las NNUU, desde la aprobación del PG97.
A.2. Consideración de los Acuerdos de la Villa 2020 y del Programa Operativo de Gobierno 2019-2023
A.3. RES-0345-2013 CM. Resolución de 25 de octubre de 2013 del Director General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Empleo, Turismo y Cultura de la Comunidad de Madrid relativa a la adaptación del PGOUM a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
A.4. Informe aclaratorio a RES-0345-2013 CM tras STC 17-07-2014 que anuló algunos preceptos de la Ley 3/2013.

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

1.- OBJETO Y FINALIDAD DE LA MPG.

La Modificación del Plan General (en adelante MPG) cuya tramitación se inicia con el documento de Avance, es una propuesta de alteración de determinados preceptos de las Normas Urbanísticas (en adelante NNUU) del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PG97), aprobadas el 17 de abril de 1997, con el objeto de:

- Incorporar determinaciones que promueven o que establecen condiciones adecuadas para hacer posible la regeneración y la rehabilitación urbana, la mejora ambiental y su sostenibilidad, la eficiencia energética, así como la materialización de soluciones que atiendan la accesibilidad y supresión de barreras y, por último, que hagan más fácil las condiciones de implantación y utilización de medios de movilidad activa en la ciudad.

- Promover e incentivar la mejora de la calidad de las viviendas, de los edificios y de las dotaciones, en los aspectos de habitabilidad, sostenibilidad ambiental y fomento de la movilidad activa, de forma que cuanto mejores cualidades se alcancen en estos aspectos, mayor sea su valoración.

- Incorporar nuevas modalidades de vivienda, adaptadas a la nueva forma de vida, incentivando la mejora de calidad de las viviendas, en los aspectos de habitabilidad, salubridad y sostenibilidad ambiental y la accesibilidad, mediante, entre otras medidas, la incorporación de un programa mínimo de vivienda.

- Mejorar, simplificar y facilitar la comprensión del régimen de obras aplicable a los elementos catalogados, adaptando su contenido a los conceptos relativos a la protección del Patrimonio de la legislación autonómica actual en la materia.

- Aclarar aspectos del régimen de los usos asociados para su mejor funcionalidad y correcta aplicación. Añadir medidas de flexibilidad para los usos, favoreciendo su mezcla y permitiendo la implantación de varios usos en un mismo local.

- Incorporar al régimen de usos establecido por el PG97, nuevas actividades, nuevos modelos de convivencia y nuevas categorías de usos que han surgido de la transformación socioeconómica y demográfica de los habitantes de la ciudad en los 24 años transcurridos tras su aprobación, definiendo el uso urbanístico en el que se integran estas nuevas actuaciones, clarificando su régimen de implantación y de interrelación con otros usos y estableciendo condiciones concretas para garantizar su adecuada implantación y la seguridad jurídica de su regulación.

- Actualizar, en la dotación de aparcamiento para todos los usos, y de carga y descarga en las actividades que lo requieren, los valores máximos y mínimos que deben disponerse para ser compatible con el buen funcionamiento de la ciudad, incorporando el criterio de fijar un valor máximo en la dotación de aparcamiento en beneficio de la movilidad urbana, lo que podrá completarse con las limitaciones específicas o sectoriales que se requieran, por razones de interés en aspectos ambientales (calidad del aire, ruido, etc.) o por razones de congestión, movilidad urbana o seguridad. Con el mismo fin. se establece una dotación mínima para la guarda de bicicletas y otros vehículos de movilidad activa.

- Mejorar la normativa reguladora de los usos dotacionales, permitiendo que puedan adaptarse funcional y eficazmente a la mejor atención de las necesidades cambiantes

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

de las personas, con una mayor flexibilidad en su implantación, ampliación o reconversión, para ajustarse a la necesidad real y dinámica de la población.

- Establecer medidas que favorezcan la renaturalización urbana, mediante la introducción de la vegetación en las parcelas y/o los edificios con el factor verde, que facilita la implantación de soluciones diferentes para alcanzarlo (cubiertas verdes, ajardinamiento de parcela, fachadas verdes, incorporación de huertos, etc.), mejorando además la normativa de zonas verdes para hacer posible las condiciones de implantación de los huertos urbanos y nodos de compostaje.

- Incorporar las determinaciones 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 (en adelante PEH), aprobado definitivamente el 27 de marzo de 2019, mejorando aspectos de la regulación y extendiendo la aplicación de alguno de sus contenidos para unificar los criterios de ordenación con el resto de la ciudad, que hasta ahora se regula por las determinaciones generales de las NNUU.

- Modificar de manera concreta lo establecido respecto a los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental de Usos, patios de manzana de la Norma Zonal 1, uso cualificado en la Norma Zonal 3 grado 1° y compatibilidad de usos de la Norma Zonal 9, para que realmente sirvan para el fin pretendido por la regulación del Plan General.

- Simplificar y mejorar la redacción de artículos de las NNUU cuyo contenido ha resultado ambiguo o contradictorio, o que han requerido para su aplicación una interpretación a través de consulta y Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del PG97 (en adelante, Acuerdos CS) o de instrucciones de servicio.

- Actualizar, en los preceptos modificados, las referencias normativas obsoletas, haciendo que las referencias a la normativa sectorial sean genéricas y se adapten así a su evolución.

Con esta MPG se pretende alcanzar los objetivos concretos enumerados a continuación: La relación incorpora una explicación breve y una clave como concepto principal al que se adscribe cada objetivo, lo que permitirá valorarlo más adelante, cuando se define pormenorizadamente cada propuesta normativa.

1) Mejora de la calidad, salubridad y sostenibilidad de la vivienda y de los edificios en los que se integran, estableciendo las condiciones para que las existentes puedan mejorar su accesibilidad, supresión de barreras, salubridad y adecuación ambiental.

   Clave: Vivienda.

2) Adaptación de las NNUU a las necesidades reales de nuevas actividades y usos, incorporándolos a la estructura normativa establecida en el PG97. El documento de Avance plantea:
   a. Atención a las actividades que han surgido derivadas de las nuevas formas de actividad económica e industrial, vinculadas, en muchos casos, a la expansión de las nuevas tecnologías en la difusión y comercialización de bienes y productos, elaborados o no, y de servicios (en este grupo de actividades se encuentran las viviendas de uso turístico, las cocinas industriales, las plataformas logísticas y los locales de última milla).

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

b. Incorporar las nuevas modalidades de convivencia y usos derivados de los cambios sociales, que dan más relevancia a la presencia de zonas comunes de interacción, con espacios más abiertos, respecto de las superficies privativas.
c. Reconsideración de los estándares de la dotación de servicio de aparcamiento en la ciudad, por ser una herramienta de colaboración para mejorar la sostenibilidad ambiental y promover el transporte público y la movilidad activa.

Clave: Nuevas necesidades.

3) Mejorar la calidad y funcionalidad de las dotaciones y espacios públicos. Adecuación de la normativa relativa al uso dotacional de servicios colectivos, haciendo más fácil modificar el destino de las dotaciones, permitiendo una mayor flexibilidad en su implantación, ampliación y reconversión, para poder ajustarse y atender las necesidades de la población en cada momento.

Clave: Funcionalidad.

4) Incorporar a las NNUU medidas que promuevan e impulsen la renaturalización urbana en parcelas y edificios, con soluciones y criterios actuales.

Clave: Renaturalización.

5) Valorar la incidencia de cada medida desde la visión/perspectiva de género, identidad de género, infancia, adolescencia y familia, en el urbanismo.

Clave: Género.

6) Atender y alinearse con las propuestas de actuación aprobadas por unanimidad de los grupos políticos municipales, denominados Acuerdos de la Villa, de julio de 2020, las propuestas planteadas en el Programa operativo de Gobierno 2019-2023 y la Agenda urbana española, como estrategia nacional para favorecer la sostenibilidad urbana y la Agenda 2030 española. ODS

Clave: Acuerdos Villa, POG.

7) Mejorar instrumentos ineficaces, soluciones fallidas e incorporar a la normativa respuestas a las problemáticas detectadas a las transformaciones operadas en los 24 años de vigencia, planteando:

a. Reconsiderar la herramienta de los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental de usos (PECUAU), manteniendo la necesidad de tramitación de un plan especial solo en los casos necesarios, eliminado controles en fase de planeamiento que corresponden a la fase de proyecto, creando un instrumento de comprobación alternativo al PECUAU en el caso de los usos autorizables y en el caso de determinados Tipos de los usos Terciario-Recreativo y otros Servicios Terciarios, de manera que se disponga de un verdadero control de la transcendencia territorial de la implantación del uso en la ciudad, que requiere informe de los servicios de movilidad.

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

b. Reconsiderar la normativa de los patios de manzana de los grados 1º y 3º de la Norma Zonal 1, que no está cumpliendo los fines para los que fue establecida.

c. Replantear las determinaciones relativas al uso cualificado en la Norma Zonal 3, para evitar la incertidumbre que ha provocado la remisión, en el grado 1º, al antecedente de planteamiento.

d. Adaptar el régimen de compatibilidad de usos de la Norma Zonal 9 a los nuevos requerimientos sociales, facilitando la hibridación de usos como forma de poder mantener la actividad económica en determinadas zonas.

e. Mejorar determinaciones técnicas cuya aplicación ha devenido obsoleta o plantean incoherencias o incertidumbre en su aplicación.

Clave: Eficacia

8) Simplificación, claridad y facilidad de interpretación del texto, como parte de la calidad de las normas. La redacción de los artículos que se modifiquen será tan clara y concisa como resulte posible. Se mejora la redacción de los artículos que han sido objeto de interpretación a través de Acuerdos de la Comisión de Seguimiento (en adelante CS) del PG97 (se han sometido a la Comisión un total de 366 temas de diferente contenido) o que han sido objeto de Instrucciones de servicio que determinan las pautas para su aplicación, evitando de esta manera que se tenga que acudir a estos mecanismos para determinar el sentido o la forma de aplicación.

Clave: Mejora de procedimientos y simplificación.

9) Adecuar el contenido de las NNUU en relación con las obras, en un triple sentido:

a. Unificar la nomenclatura, para el régimen de obras, con la de la legislación de ordenación de la edificación y a la normativa básica de la edificación, en el capítulo 1.4. de las NNUU.

b. Adaptar el régimen de obras en los edificios protegidos al establecido en el capítulo 1.4. de las NNUU.

c. Reorganizar el contenido del Título 4, para facilitar su comprensión y aplicación.

Clave: Obras.

10) Adecuar las remisiones de las NNUU a la normativa sectorial. Se utiliza el criterio general de hacer una remisión genérica a la normativa sectorial de aplicación, para evitar que dichas referencias queden obsoletas cuando se producen cambios normativos. Se suprime de las NNUU la regulación que reproduce normativa sectorial de aplicación directa, para evitar contradicciones, confusiones o dudas sobre qué regulación debe aplicarse.

Clave: Remisión normativa.

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

11) Adaptar las NNUU a la normativa sectorial en materia de sostenibilidad y eficiencia energética, incorporando medidas que potencien estos aspectos.

Clave: Sostenibilidad.

12) Adaptar las NNUU a la normativa sectorial en materia de accesibilidad y movilidad urbana, incorporando medidas que potencien estos aspectos.

Clave: Accesibilidad.

13) Adaptar las NNUU a la legislación básica en materia de urbanismo (regeneración y rehabilitación urbana), incorporando medidas que potencien estos aspectos.
Clave: Regeneración.

2.- ÁMBITO ESPACIAL.

La MPG aborda diferentes aspectos de la regulación actual de las NNUU del PG97 que son de aplicación, con carácter general, sobre terrenos, parcelas, solares, o edificaciones de suelo urbano consolidado, y otras estarán limitadas a las parcelas, solares o edificaciones que se ubiquen en la Norma Zonal sobre la que se propone la modificación.

Son determinaciones potencialmente aplicables en los suelos urbanizables y urbanos no consolidados, una vez se vaya concretando su proceso de desarrollo y gestión. Asimismo, gran parte de las determinaciones de las propuestas también serán aplicables al resto de clases y categorías de suelos, puesto que deberán someterse a las mismas en la fase de edificación.

El ámbito virtual de la MPG es, por lo tanto, la totalidad del término municipal, cuya superficie es de 60.430 ha (604,3 km²).

Al afectar a una superficie superior al 10 por 100 del Plan, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 56 de la LSCM, en el proceso de elaboración de esta MPG resulta preceptiva la formalización y posterior aprobación de este documento de Avance.

3.- NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN.

El Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 17 de abril de 1997, aprobó con condiciones la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 1985, el vigente PG97. Dicho acuerdo fue publicado en el BOCM número 92, de 19 de abril de 1997, y su corrección de errores en el BOCM número 124, de 27 de mayo de 1997, estableciendo un modelo de ordenación territorial que rige la ordenación y la transformación urbana en la ciudad de Madrid.

Desde la aprobación de las NNUU en abril 1997, ha sido preciso modificar algunos de sus preceptos para adaptarse a la evolución de la realidad, en cuestiones concretas, que respondían a situaciones sobrevenidas por cambios producidos en el contexto urbanístico. Con esta finalidad se han tramitado 30 instrumentos de planeamiento que, por su contenido, afectan a parte del texto de las NNUU. La relación de estos 30 expedientes se detalla en el Anexo 1. En síntesis, se han tramitado las siguientes figuras e instrumentos de planeamiento:

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

Tipo de planeamiento	Expedientes tramitados
Rectificación de error material	1
Modificación de Plan General	21
Revisión PG85 y Modificación Plan General 97	1
Plan Especial	6
Modificación de Plan Especial	1
Total	**30**

Como más reciente, es relevante 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 (en adelante PEH), aprobado definitivamente el 27 de marzo de 2019 (BOCM 23-04-2019). Este plan incluye una normativa urbanística que se aplica de forma preferente a las NNUU en el ámbito y objeto del mismo.

Estas modificaciones y las técnicas normativas utilizadas responden a cuestiones acotadas en su objeto, finalidad y alcance, produciendo un escenario de áreas normativas satélite a las propias NNUU, con determinaciones que, en algunos casos, se han mostrado ineficaces como solución al problema que pretendían atender.

Igualmente ha sido necesario someter a aclaraciones de interpretación de la CS, 366 temas de diferente contenido, muchos para casos o localizaciones concretas que agotan su eficacia con la aplicación a dicho caso, pero en otros muchos su objeto es la interpretación del texto de algunos de los preceptos de las Normas, cuyo contenido no tenía una lectura pacífica y generaba dudas e incertidumbres en cuanto a su aplicación.

Han pasado 24 años desde la entrada en vigor del PG97. Durante este tiempo, por una parte, se han producido cambios sociales, económicos y tecnológicos que es necesario que se tengan en cuenta en las NNUU y, por otra parte, se han aprobado un gran número de normas europeas, estatales y autonómicas de carácter sectorial y disposiciones municipales que requieren la adaptación de algunas de sus determinaciones a la legislación vigente y la actualización de las remisiones que se refieren a normativa derogada u obsoleta.

Respecto de los cambios tecnológicos, son de todos conocidos: en 24 años la transformación digital en el entorno laboral y personal ha hecho que bienes, productos y servicios que no existían entonces, ahora pueden llegar a representar porcentajes superiores al 40% del gasto y a casi la mitad de nuestro tiempo en el trabajo. Respecto de los socioeconómicos, solo en los últimos 10 años la ciudad y el país han pasado por una crisis económica no superada, modificaciones relevantes de las formas de empleo y trabajo, transformaciones relevantes en la composición de la población, alteraciones en el equilibrio social y un periodo de limitación de las libertades fundamentales por motivos de salud pública, y esto, en un entorno abierto y competitivo de escala internacional que tiene transcendencia inmediata en lo local. Todo ello ha modificado la forma de vivir en la ciudad y su utilización, la presencia de actividades económicas y la manera de implantarse y desarrollarse las actividades y las expectativas de las personas.

Respecto de la evolución de la normativa, entre las novedades destacan las relativas a la incorporación de mayores criterios ambientales, de eficiencia energética, sostenibilidad, de descarbonización, de previsión ante el cambio climático y de accesibilidad, que resultan fundamentales en el progreso y en el desarrollo de las ciudades y que deberían hacer posible las actuaciones en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbana. También se ha establecido la necesidad de que todas las administraciones tengan en cuenta el impacto

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

de toda su actividad, incluido el urbanismo, sobre la población y las familias, para facilitar la igualdad, integración y salud de las personas.
Por último, la necesidad de mejora de las NNUU, también se deriva de la inclusión en los Acuerdos de la Villa de 2020 y en el Programa operativo de gobierno 2019-2023, de mandatos específicos de modificación de contenidos de las NNUU.

Por parte de los servicios técnicos que realizan su aplicación cotidiana, se valora que algunos aspectos concretos de las NNUU se manifiestan como un obstáculo para poder atender adecuadamente las cambiantes necesidades de la población, en un entorno muy dinámico, por lo que se requiere superar la actual falta de adaptación de la NNUU a los cambios de los problemas a atender, los nuevos valores sociales, las nuevas necesidades y la transformación del entorno normativo.

Esta mejora de la normativa no es posible atenderla en la forma de una Revisión del Plan General, lo que permitiría nuevos enfoques globales y nuevos planteamientos generales, al poder modificar el modelo territorial. Ello es debido a la falta de adaptación entre la legislación urbanística vigente en la Comunidad de Madrid y la legislación del suelo estatal, legislaciones ambas que debe cumplir cualquier Plan en sus determinaciones.

En conclusión, no es posible ni deseable seguir dilatando la mejora de las NNUU, aunque sea en el margen que permite una modificación de las normas ya establecidas por el PG97, y esto por todos los motivos expuestos anteriormente: la necesidad de adecuar la regulación a las necesidades reales y al logro de los objetivos pretendidos en el PG97; la atención de nuevos valores sociales; la actualización a las necesidades socioeconómicas y ambientales; la adecuación de soluciones que se han demostrado ineficaces para la finalidad pretendida; la atención a mandatos de mejora de las normas en el ámbito municipal, alineando las soluciones con la Agenda urbana española como documento no normativo que integra las agendas y reflexiones internacionales, y entre ellas, las de la Unión Europea.

Procede en este momento abordar una modificación más amplia que la realizada hasta ahora con ajustes aislados, con un alcance y finalidad más general que, sin implicar su revisión o la reformulación del PG97, permita mejorar la normativa en aquellos aspectos que requieren actualización, adaptación a la normativa vigente y a la realidad de nuestros días, procediendo, además, a simplificar y aclarar determinados preceptos de la misma con el objeto de aumentar la calidad de las normas.

Conforme a lo determinado por el artículo 67.1 de la LSCM, *cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación*, por lo que debe realizarse como una modificación del Plan General de Ordenación Urbana.

Por tanto, la tramitación de la MPG deriva de la necesidad de modificar, mejorar y actualizar algunos aspectos concretos de la regulación de las NNUU, por una parte, para su adecuación a la normativa vigente y, por otra parte, para solventar los problemas de aplicación con los que se encuentran tanto los servicios técnicos como los ciudadanos y entidades sometidos a estas normas urbanísticas, derivados de la experiencia y conocimientos acumulados tras la aplicación durante 24 años de sus determinaciones; y la incorporación de nuevos valores sociales tales como la accesibilidad, la sostenibilidad ambiental y económica, la regeneración urbana, el fomento de la biodiversidad o la prevención de los efectos del cambio climático, que deben ser atendidos de manera eficaz. Esto es, deben ser actualizados por razones jurídicas, urbanísticas o medioambientales o que precisan una regulación más clara y simple para poder ser aplicados correctamente.

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

Todas estas circunstancias, en su conjunto, justifican la conveniencia y oportunidad de la tramitación de la MPG y el interés público en dotar a la ciudad de unas NNUU actualizadas y adecuadas, que permitan disponer de un soporte normativo general útil para superar los aspectos en los que se ha detectado su ineficacia o su inadecuación, y permitan ayudar al desarrollo adecuado y sostenible de la ciudad.

La propuesta que se presenta no afecta al modelo territorial establecido por el PG97. No se altera la clasificación y calificación del suelo, los elementos determinantes del desarrollo urbano del municipio, la documentación gráfica del Plan (planos de análisis, ordenación, gestión, etc.) ni otras determinaciones de ordenación estructurante, cuya modificación conllevaría una revisión del planeamiento general municipal por corresponder al ejercicio pleno de la potestad de planeamiento.

Ejercicio de la potestad de Planeamiento en la MPG,

La iniciativa y la propuesta de modificación de las NNUU del PG97 corresponde al Ayuntamiento, dado que se encuadra dentro de las competencias propias atribuidas en la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid y en el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante, LRBRL) que establece:

> *"2. El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias:*
> *a) Urbanismo: **planeamiento**, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación. [...]"*

El artículo 56 *Formación y avances del planeamiento* de la LSCM, establece:

"1. El planeamiento urbanístico podrá ser formulado por las Administraciones públicas y por los particulares, salvo los Planes Generales, que sólo podrán serlo por las primeras".

La potestad de planteamiento se ejerce de conformidad con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante TRLSyRU) y en la LSCM.

El artículo 1 del TRLSyRU señala que su objeto es establecer las condiciones básicas que garantizan *un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada*.

El apartado 3º del artículo 3, del citado texto legal establece los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible:

> ***"3.** Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y <u>sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que esté suficientemente dotado y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional</u>. En particular:*

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

a) Posibilitarán el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminen o, en todo caso, minimicen, por aplicación de la mejor tecnología disponible en el mercado a precio razonable, las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, energía y la producción de residuos, y mejoren su gestión.
b) Favorecerán y fomentarán la dinamización económica y social y la adaptación, la rehabilitación y la ocupación de las viviendas vacías o en desuso.
c) Mejorarán la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.
d) Favorecerán, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, especialmente aquéllas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.
e) Garantizarán el acceso universal de los ciudadanos, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, a los edificios de uso privado y público y a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios.
f) Garantizarán la movilidad en coste y tiempo razonable, la cual se basará en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta.
g) Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.
h) Fomentarán la protección de la atmósfera y el uso de materiales, productos y tecnologías limpias que reduzcan las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero del sector de la construcción, así como de materiales reutilizados y reciclados que contribuyan a mejorar la eficiencia en el uso de los recursos. También prevendrán y, en todo caso, minimizarán en la mayor medida posible, por aplicación de todos los sistemas y procedimientos legalmente previstos, los impactos negativos de los residuos urbanos y de la contaminación acústica.
i) Priorizarán las energías renovables frente a la utilización de fuentes de energía fósil y combatirán la pobreza energética, fomentando el ahorro energético y el uso eficiente de los recursos y de la energía, preferentemente de generación propia.
j) Valorarán, en su caso, la perspectiva turística, y permitirán y mejorarán el uso turístico responsable.
k) Favorecerán la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural.
l) Contribuirán a un uso racional del agua, fomentando una cultura de eficiencia en el uso de los recursos hídricos, basada en el ahorro y en la reutilización.

La persecución de estos fines se adaptará a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística."

El artículo 20.1 c)[1] del TRLSyRU establece los criterios básicos de utilización del suelo. En lo que afecta a esta MPG, se destaca lo que señala el apartado c) del mismo:

*"**1.** Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística deberán:*
[...]

«c) Atender, teniendo en cuenta la perspectiva de género, en la ordenación de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.

[1] Redacción dada por la Disposición Final Cuarta de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

En la consideración del principio de prevención de riesgos naturales y accidentes graves en la ordenación de los usos del suelo, se incluirán los riesgos derivados del cambio climático, entre ellos:
a) Riesgos derivados de los embates marinos, inundaciones costeras y ascenso del nivel del mar.
b) Riesgos derivados de eventos meteorológicos extremos sobre las infraestructuras y los servicios públicos esenciales, como el abastecimiento de agua y electricidad o los servicios de emergencias.
c) Riesgos de mortalidad y morbilidad derivados de las altas temperaturas y, en particular, aquellos que afectan a poblaciones vulnerables. Estos datos se ofrecerán desagregados por sexo.
d) Riesgos asociados a la pérdida de ecosistemas y biodiversidad y, en particular, de deterioro o pérdida de bienes, funciones y servicios ecosistémicos esenciales.
e) Riesgos de incendios, con especial atención a los riesgos en la interfaz urbano-forestal y entre las infraestructuras y las zonas forestales.»

Por su parte, el apartado 2º del artículo 3 de la LSCM, señala entre los fines de la ordenación urbanística:

"*c) El aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación."*

Finalmente, el artículo 5 de la LSCM, define la actividad de planeamiento urbanístico como una potestad administrativa cuyo ejercicio le corresponde a la Administración urbanística que la tenga atribuida en cada caso, de conformidad con la propia ley. El artículo 33.1 de la citada LSCM define las reglas de su ejercicio:

"***1.*** *La potestad de planeamiento de la ordenación urbanística se ejercerá observando las siguientes reglas:*
a) Operar a la vista de información suficiente sobre la realidad existente y sobre una valoración razonable de la previsible evolución de ésta.
b) Basarse en una ponderación de todos los intereses y las necesidades, públicos y privados, a la luz del orden constitucional y de los fines de la ordenación urbanística.
c) Expresarse en opciones y decisiones suficientemente motivadas y adecuadamente proporcionadas respecto de los objetivos perseguidos.
d) Diferenciar, en los términos de la presente ley, las determinaciones estructurantes correspondientes al planeamiento general y las determinaciones pormenorizadas, correspondientes al planeamiento de desarrollo."

En este caso, el ejercicio de la potestad de planeamiento se circunscribe a una modificación de concretos aspectos de las NNUU vigentes, por lo que la misma se ejerce en el marco de los criterios y objetivos establecidos en la Memoria del PG97.

Las propuestas se plantean en el marco de los mismos artículos de las NNUU, adaptando el contenido de determinados preceptos al escenario presente derivado de: la nueva normativa sectorial, en especial la relativa a la protección del medio ambiente, el principio de igualdad entre hombres y mujeres y de accesibilidad; la necesidad de incorporar e integrar en los correspondientes usos urbanísticos definidos por el planeamiento las nuevas actividades surgidas en nuestra ciudad. También, modificando la regulación de aspectos concretos de las NNUU que permitirán conseguir los fines propuestos por el PG97 para cuestiones como la recuperación de los patios de manzana, la implantación de los usos autorizables o la implantación de las dotaciones en la ciudad, adecuando la regulación a la realidad presente y previsible, a las necesidades actuales de los ciudadanos y de la ciudad y a la evolución que estas necesidades han tenido desde el año 1997.

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

La Memoria del PG97 recoge en el apartado 1.3 CRITERIOS Y OBJETIVOS los siguientes:

a) El papel de Madrid en el contexto europeo. La capitalidad. El futuro de Madrid está muy directamente relacionado con su capacidad para consolidarse como centro de atracción del extremo suroeste europeo y para convertirse en el gran proveedor de servicios avanzados del arco mediterráneo, de Portugal e Iberoamérica.
b) Un Plan en la línea de las innovaciones actuales, que propicie y posibilite las nuevas demandas producto de la dinámica de la sociedad moderna.
c) Flexibilidad frente a sobre determinismo, para no cercenar posibles propuestas imaginativas respetuosas con el planeamiento general que puedan realizarse posteriormente.
[...]
e) La combinación y segregación de usos. El Plan General promueve la combinación de los usos en nuevas áreas de desarrollo con el fin de hacer ciudad y reequilibrar las carencias existentes.

Las propuestas planteadas se enmarcan en la línea de los siguientes objetivos contenidos en la Memoria del PG97, tal y como se recoge en ella según las diferentes políticas sectoriales:

OBJETIVOS EN RELACION CON LA POLITICA DE VIVIENDA

- *Facilitar el acceso a la vivienda a todos los residentes.*
- *Fomentar el mantenimiento de los usos residenciales en las áreas centrales.*
- *Fomentar la rehabilitación de viviendas en áreas consolidadas.*

OBJETIVOS EN RELACION CON LA POLITICA DE TRANSPORTES

- *Potenciar Madrid como principal centro logístico a nivel nacional e internacional, para la distribución de mercancías.*

OBJETIVOS EN RELACION CON LA POLITICA DE LOCALIZACION DE ACTIVIDADES ECONOMICAS

- *Adaptar la normativa urbanística de los usos productivos a las características y demandas actuales.*
- *Posibilitar las transformaciones de las industrias obsoletas o localizadas inadecuadamente.*
- *Crear nuevos focos de centralidad en la periferia de la Ciudad.*
- *Reequipar las zonas industriales existentes.*
- *Crear nuevos espacios para actividades productivas adecuados a las nuevas tipologías.*

OBJETIVOS EN RELACION CON LA POLITICA DE USOS DOTACIONALES

- *Adaptar la planificación del equipamiento a las transformaciones sociales.*
- *Favorecer la regeneración de las zonas urbanas deterioradas.*
- *Proponer la creación de equipamientos singulares.*
- *Posibilitar nuevas formas de gestión de los equipamientos.*
- *Potenciar la recualificación ambiental de la ciudad.*
- *Integrar el Sistema de espacios libres y zonas verdes en la estructura urbana.*
- *Considerar los condicionantes derivados de las infraestructuras básicas.*

OBJETIVOS EN RELACION A LA POLITICA MEDIOAMBIENTAL

- *Propiciar los usos mixtos del suelo.*
- *Buscar la calidad de los espacios públicos y zonas verdes.*
- *Solucionar los problemas de congestión y contaminación.*
- *Resolver los problemas relacionados con la gestión y eliminación de residuos.*
- *Contemplar de forma integral el ciclo del agua.*
- *Paliar los efectos negativos de la contaminación acústica.*
- *Desarrollar estudios y recomendaciones para mejorar la calidad ambiental de la ciudad.*

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

La fase de Avance de la MPG.

El documento de Avance de la MPG conecta directamente con la exigencia constitucional de participación para que los ciudadanos, entidades y grupos interesados puedan formular alternativas, sugerencias u observaciones a la ordenación que se plantea.

Desde este punto de vista, y sin perjuicio del derecho a formular cuantas sugerencias tengan por conveniente, es necesario aclarar desde este momento, que no podrán ser tenidas en cuenta aquellas propuestas que excedan del alcance de una modificación del planeamiento general y que impliquen propuestas conectadas con un proceso de Revisión del Plan General.

La finalidad del Avance es puramente interna y preparatoria del planeamiento, pudiendo el Ayuntamiento recoger en las fases posteriores el contenido del avance en todo o en parte, o bien modificarlo, tal y como ha señalado la Jurisprudencia, entre otras en la STS 19 de febrero de 1992 y la STS de 27 de marzo de 1996 y más recientemente la STSJ Madrid 19 de septiembre de 2006. (LA LEY 176702/2006) y la STSJ Madrid 8 de julio de 2007. (LA LEY 73929/2007) que señala:

> ***"… los avances, en lo esencial, tienen como cometido trazar las líneas maestras del nuevo planeamiento para orientar su redacción sobre unas bases aceptadas de carácter principialista, luego, no puede exigirse su correspondencia con el documento de aprobación inicial, cuyo contenido, en orden a las determinaciones, es diferente, porque se trata de un proyecto de planeamiento y no de un documento de directrices.*** *Por lo demás, la aprobación de los avances sólo tiene[n] efectos administrativos internos, en orden a la preparación de la redacción (art. 115.3 del Reglamento de Planeamiento)."*

En este mismo sentido, la Sentencia 19/2021, de 14 de enero de 2021, de la Sección 2ª de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (recurso de apelación 458/2020, contra la Sentencia dictada en fecha 19 de noviembre de 2019 por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 5 de Madrid, en el procedimiento ordinario núm. 434/2018), señala:

> **"Quinto. –** […] *b) En segundo lugar que, como corresponde al propio concepto y fines de estos actos preparatorios los Avances carecen no ya solo de efecto normativo sino, incluso, de efectos vinculantes para la propia Administración que adopta el acuerdo aprobatorio, como se encarga de especificar el artículo 56.4 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, a cuyo tenor " La aprobación de los Avances de planeamiento sólo tendrá efectos administrativos internos y en las relaciones entre las Administraciones públicas que hayan intervenido en su elaboración". Como expone la STS de 19 de diciembre de 2016 (casación 576/2016), reproduciendo argumentación vertida en la previa STS de 27 de marzo de 1996 (rec. 5688/1991), con referencia a las similares previsiones que, en cuanto a los efectos de esta clase de actos preparatorios, se contienen en la normativa estatal, " (...) no cabe duda que es un acto de puro trámite, que sólo sirve para ilustrar la voluntad administrativa del órgano urbanístico, y que puede plasmarse más tarde (o no plasmarse) en instrumentos de planeamiento que, llegados a su trámite definitivo, podrán, ahora sí, ser impugnados por los interesados. Así lo tiene reconocido la jurisprudencia de esta Sala, de la que es una muestra la sentencia de 19 de Febrero de 1992 a cuyo tenor "la finalidad de los avances es puramente interna y preparatoria del planeamiento, y a diferencia de los planes no tiene carácter normativo, pudiendo el Ayuntamiento recoger el contenido del avance, en todo o en parte, o bien modificarlo" como, para los Planes Generales, previene el artículo 57.a) de la Ley 9/2001."*

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

4.- MARCO NORMATIVO.

El marco normativo vigente está integrado por las normas estatales y autonómicas directamente relacionadas con la ordenación urbanística y por otras normas de carácter sectorial que inciden directa o indirectamente en su tramitación.

Sin perjuicio de tener todas en cuenta, se destacan las siguientes:

- Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, de Igualdad efectiva de mujeres y hombres (en adelante LO 3/2007).
- Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación y Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual de la CM.
- Ley 6/1995, de 28 de marzo, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid.
- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 13/2007, de 15 marzo, Aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

Además de la normativa estatal y autonómica, se ha tenido en cuenta la normativa municipal vigente, formada por los Reglamentos y las Ordenanzas Municipales que regulan aspectos relacionados con la ordenación urbanística.

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

5.- FORMACIÓN DEL DOCUMENTO DE AVANCE DE LA MPG.

La formación del Avance se inició con la recopilación de la problemática que era necesario atender. A partir de esta recopilación, se han valorado las diferentes alternativas que eran posibles en el escenario de modificación de las normas (que no revisión) para proceder al análisis de las consecuencias e impactos derivados y a la selección de la alternativa que se propone como solución para, a partir de la misma, proceder a la redacción de la nueva normativa.

Todos los trabajos de recopilación de la problemática, estudio de alternativas de solución y la valoración individualizada de las consecuencias e impactos derivados, elección de la alternativa propuesta como solución y, por último, el texto propuesto como redacción de la nueva normativa, han sido realizados por el personal técnico de la Dirección General de Planeamiento del Ayuntamiento de Madrid. Este aspecto de la experiencia del personal municipal ha sido tenido en consideración en la modificación, ante el riesgo de perder el conocimiento acumulado en casi un cuarto de siglo de aplicación de las normas por la sustitución natural de las generaciones.

Para conocer la problemática relevante que era necesario atender, se ha partido de recabar el conocimiento de los servicios municipales en la aplicación de las NNUU, ya que acumulan la experiencia respecto de cuáles son las principales necesidades de cambio y actualización normativa. Unido a ello, se han analizado: las aportaciones realizadas por Asociaciones profesionales, gremiales, o sectoriales y de vecinos, durante los trabajos preparatorios para la revisión del PG97 en 2013; el contenido de los trabajos incorporados a documentos de modificación del plan general y otros instrumentos de planeamiento, correspondientes a expedientes no concluidos; la comprobación de aspectos o soluciones ineficientes en expedientes concluidos; las lecciones aprendidas en la aplicación de la normativa en las obras y actuaciones concretas de iniciativa municipal; y, por último, la recopilación de temas y necesidades que han requerido aclaración por la Comisión de Seguimiento del PG97 y las instrucciones de servicio.

Los trabajos de recopilación de la problemática a partir de la experiencia, de propuesta de posibles alternativas de solución y de la valoración y el análisis que han dado lugar a la propuesta que contiene el avance, se ha organizado de la forma siguiente:

Consulta sobre problemática y posibles soluciones.

La línea de trabajo en la que se solicitó colaboración a las diferentes Áreas de Gobierno del Ayuntamiento y a los Distritos, se desarrolló de abril a julio de 2020, pidiendo a los servicios municipales que aplican las NNUU dentro de sus competencias, que informaran sobre los principales problemas con los que se encuentran, las consecuencias de esta problemática no resuelta y las soluciones que, a su juicio, podrían resolverlas. Igualmente, se solicitaron propuestas de aspectos de mejora, modificación y actualización, así como la identificación de oportunidades para perfeccionar la regulación existente.

Aportaciones y propuestas de los servicios municipales:

Dependencia	
AGDU y ADA	368
OTRAS AREAS GOBIERNO	89
DISTRITOS	96
TOTAL	**553**

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

Análisis de las aportaciones. Agrupación por temas.

El análisis de las aportaciones de los distintos servicios municipales ha permitido plantear conjuntos de asuntos que han derivado en la agrupación en 18 familias de diferentes propuestas que se someten al proceso de participación con este Avance, conforme a lo previsto en el artículo 56 de la LSCM, de forma que en el proceso de participación puedan analizarse, enriquecerse y completarse, todas ellas, mediante la aportación de sugerencias, lo que permitirá que la propuesta que ahora se plantea, sea mejorada y perfeccionada para, con todo ello, formar el documento que, una vez concluido el proceso de sugerencias, su estudio y la incorporación de las mejoras, se forme el documento que pueda ser sometido a aprobación inicial y, a continuación, al nuevo proceso de información pública y de aportación de alegaciones e informes sectoriales procedentes.
Las propuestas se agrupan en 18 familias temáticas que se presentan en el cuadro siguiente como el conjunto de propuestas de modificación planteadas en este avance, describiendo el número de orden, el título de las NNUU al que afectan y el asunto concreto al que se refieren:

NÚMERO PROPUESTA	TÍTULO	ASUNTOS
1	1	CAPÍTULO 1.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. CLASES DE OBRAS Y ACTUACIONES TEMPORALES
2	2	DESTINO TRANSITORIO DE SOLARES
3	4	SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACION DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN
4	5	ESTUDIO DE REPERCUSIÓN POR IMPLANTACIÓN DE USOS
5	6	SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA Y SALIENTES Y VUELOS DE FACHADA
6		PLANTA Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA
7		FACTOR VERDE Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES
8	7	RÉGIMEN, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS
9		USO RESIDENCIAL
10		TRANSFORMACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA
11		USO INDUSTRIAL
12		DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO
13		USO SERVICIOS TERCIARIOS
14		USOS DOTACIONALES SERVICIOS COLECTIVOS Y SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES
15		USO DOTACIONAL ZONA VERDE Y HUERTO URBANO
16	8	NORMA ZONAL 1
17		NORMA ZONAL 3
18		NORMA ZONAL 9

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv
Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

Análisis de los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del PG97 e Instrucciones de servicio relacionadas con la aplicación de las NNUU.

En los años de vigencia y aplicación de las NNUU fue necesario aclarar o puntualizar el sentido de determinados preceptos a través de Acuerdos de la Comisión de seguimiento del PG97 (CS) e Instrucciones.

Con el objeto de que la modificación de las NNUU facilite su aplicación, se pretende evitar tener que acudir a diferentes textos a la hora de comprender y aplicar las normas, por lo que el Ayuntamiento ha elaborado los denominados *Compendios de NNUU del Plan General*, cuya última actualización realizada es de 2021, documentos que tienen por objeto incorporar en un único texto, tanto las NNUU como la actualización de la normativa derivada en la aprobación de nuevas legislaciones que las modifican o perfeccionan, y por la incorporación de los cambios derivados de modificaciones del PG97 o de instrumentos de planeamiento que las afectan y, por último, la incorporación de los acuerdos de la CS y la divulgación de las Instrucciones.
Para el Avance de esta MPG, junto con los trabajos de actualización del Compendio de Normativa 2021, se ha procedido a analizar el contenido de estos documentos, se ha valorado el contenido de los 366 temas atendidos por los acuerdos de la CS y, cuando procede, se han incorporado adecuando su redacción, se han valorado los contenidos de las Instrucciones y los mandatos derivados de los Acuerdos de la Villa y del Plan operativo de gobierno. Su estudio y clasificación, se ha realizado de la siguiente forma:

***Acuerdos de la Comisión de Seguimiento*:**

Tras su análisis, se han diferenciado tres grupos:

- Los que tienen un alcance general y se refieren a la aplicación concreta de un precepto de la NNUU, por lo que deben integrarse en la MPG.
- Los que han quedado obsoletos por haber sido modificada con posterioridad la norma urbanística de aplicación o haberse producido un Acuerdo posterior que lo sustituya.
- Los que se refieren a casos particulares y, por tanto, han cumplido su finalidad una vez aplicados al mismo.

***Instrucciones*:**

Tras su análisis se ha diferenciado entre:

- Aquellas que se deben integrar en el texto de la MPG, porque mantienen su razón y necesidad.
- Aquellas que habría que tener por superadas, por proponerse un cambio en la regulación del asunto en concreto.

Acuerdos de la Villa Covid-19, 2020:

Los Acuerdos de la Villa Covid-19, aprobados el 7 de julio de 2020 por el Pleno del Ayuntamiento en la Sesión extraordinaria 10/2020, por unanimidad de todos los grupos políticos, para dar respuesta a las necesidades de la sociedad, tienen como objetivo avanzar en los derechos sociales de los más vulnerables e incentivar la actividad económica tras el impacto de la pandemia.

El ejercicio de la potestad de planeamiento requiere un importante consenso de los grupos políticos. Esto es así porque la ordenación urbanística de la ciudad recoge en sus contenidos

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

determinaciones que afectan a múltiples aspectos de nuestra vida en comunidad. No sólo la ordenación del desarrollo urbano, de los usos, su localización e intensidad, también la economía, la salud, el medio ambiente, la convivencia ciudadana, la movilidad, la perspectiva de género, la accesibilidad y muchos otros aspectos de lo que hoy constituye una sociedad moderna dentro de un Estado social y democrático de Derecho, tienen su reflejo en la ordenación de nuestra ciudad y de sus procesos de transformación, ocupación y uso.

Las leyes del suelo establecen que este proceso de modificación del planeamiento sea democrático y participado por la sociedad, por los ciudadanos, de manera amplia y eficaz. Y demanda también que las decisiones de ordenación tengan un respaldo amplio, que asegure la estabilidad de la ordenación y preste garantías y seguridad a los ciudadanos y a los operadores económicos, ya que los procesos urbanísticos y de edificación son procesos de tramitación y ejecución dilatadas.

Por ello, se ha tratado en esta MPG de recoger aquellos aspectos sobre los que la totalidad de los grupos políticos municipales han alcanzado un consenso, teniendo en cuenta aquellos que directamente se refieren a la necesidad de modificación de las NNUU:

MS.GT2.040/048, referido a la mejora de la habitabilidad;
MS.GT2.069/077, referido a la generación de contenidos económicos reales que hagan atractivas las actuaciones para los promotores privados;
MEC.GT2.030/317, relativo a la flexibilización de los usos compatibles, redefiniendo y modernizando los usos productivos.

También se han tenido en cuenta otros Acuerdos cuya realización se verá facilitada a través de la modificación del texto de las NNUU, objeto de esta MPG. Se trata de Acuerdos cuyo objeto es:

- La incorporación de nuevas realidades de convivencia en la ciudad, como el co-housing y el co-living, el incremento del parque público de viviendas de alquiler, así como otros usos de interés social, la mejora de la habitabilidad de las viviendas, mejora de las condiciones higiénicas de las viviendas, tratamiento de terrazas balcones y azoteas, diseño de los espacios comunes, zonas de aparcamientos de bicicletas, naturalización de edificios.

- La incorporación de medidas de mejora de eficiencia energética, de accesibilidad, habitabilidad y confort.

- La mejora y conservación del patrimonio edificado de la ciudad.

- La instalación de huertos urbanos en espacios libres y el incremento de azoteas y jardines verticales en la ciudad.

- La optimización de la utilización de los suelos dotacionales, con especial atención a la construcción de viviendas en alquiler o para colectivos desfavorecidos.

- La flexibilización de los usos dotacionales, en especial de los equipamientos, lo que permitirá adaptarlos a las nuevas necesidades de la ciudad y sus habitantes y optimizar y racionalizar su uso. Generar espacios multifuncionales que permitan materializar de forma sencilla y económica diversas actividades.

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

- La actuación en solares municipales y otros espacios infrautilizados para el acondicionamiento de estos espacios, habilitándolos como zonas estanciales de uso público.

- La regeneración urbana de los polígonos industriales.

El contenido propuesto de modificación de las NNUU se encuentra alineado con los siguientes Acuerdos:

CAPÍTULO I

- Obtención de suelo. MS.GT2.005/013, y MS.GT2.006/014.
- Colaboración público-privada: MS.GT2.025/033.
- Medidas normativas: MS.GT2.040/048, y MS.GT2.041/049.
- Rehabilitación: MS.GT2.042/050.
- Eficiencia energética: MS.GT2.046/054, y MS.GT2.049/057.
- Accesibilidad: MS.GT2.052/060, MS.GT2.054/062, y MS.GT2.054/063.
- Agilización de licencias: MS.GT2.060/068, y MS.GT2.061/069.
- Regeneración y renovación. Diagnóstico: Contexto general: MS.GT2.062/070.
- Planeamiento: Herramientas Urbanísticas y financiación: MS.GT2.069/077 y MS.GT2.071/079.
- Alojamientos alternativos para personas mayores: MS.GT3.012/112

CAPÍTULO II

- Industria. MEEyT.GT1.007/176, y MEEyT.GT1.008/177.
- Eje 3. Agilización y modernización de los procesos y procedimientos administrativos

CAPÍTULO III

- Movilidad sostenible. MEC.GT1.014/221.
- Zonas verdes. MEC.GT1.044/251.
- Calidad del aire y descarbonización de la ciudad: MEC.GT1.073/280, y MEC.GT1.074/281.
- Espacio Público. MEC.GT2.018/305.
  Espacio Urbano: MEC.GT2.027/314, MEC.GT2.030/317, MEC.GT2.031/318, MEC.GT2.033/320, y MEC.GT2.036/323.

Se han estudiado, además, los temas relevantes del Programa Operativo de Gobierno 2019-2023, muchos de los cuales coinciden con los objetivos de los Acuerdos de la Villa.

Estos aspectos se explican en detalle en el Anexo 2.

Agenda Urbana Española:

Se han estudiado los aspectos de la Agenda Urbana Española con los que alinear el contenido de este avance, considerando esta Agenda como el documento que integra las agendas y reflexiones internacionales como documento no normativo, pero de amplio consenso internacional, que tiene carácter de directrices palanca para el cumplimiento de la Agenda 2030 española y en coherencia con las políticas urbanas impulsadas por la Unión Europea.

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

Los contenidos normativos que se propone modificar están alineados con los objetivos estratégicos 2 a 5 y 7 de la Agenda, en concreto, los correspondientes a Modelo de ciudad, Cambio climático, Gestión sostenible de los recursos y economía circular, Movilidad y transporte y Economía urbana.

6.- CONTENIDO.

Para facilitar la comprensión de la problemática que se trata de atender, de las soluciones consideradas y de los motivos por los que se adopta cada una y, por último, la redacción vigente de la normativa y su comparación con el texto normativo que se propone se incluye para cada una de las 18 familias de propuestas, una ficha individualizada que contiene, la descripción de los aspectos siguientes:

1. Problemática, alternativas y propuesta. Respecto de cada alternativa considerada, se describen las ventajas e inconvenientes de cada una ellas, concluyendo, como propuesta, en la alternativa seleccionada.
2. Acuerdos de la Comisión de Seguimiento e Instrucciones de servicio. Se describen, de entre los 336 temas motivo de los acuerdos, los que corresponden a cada familia de asuntos estudiados, así como su valoración respecto de la procedencia de su incorporación. Se indican las Instrucciones de servicio que afectan a cada caso y su valoración.
3. Incidencia ambiental. Se resume su incidencia en este aspecto, que es desarrollada con mayor atención y explicación en el documento inicial estratégico.
4. Incidencia en materia de género, adolescencia e infancia, familia y accesibilidad. Se resume su incidencia en estos aspectos, que es desarrollada con mayor atención y explicación en el documento de Análisis de impactos.
5. Incidencia económica. Se resume su incidencia en este aspecto, que es desarrollada con mayor atención y explicación en el Estudio inicial económico.
6. Acuerdos de la Villa 2020 y Programa operativo de gobierno 2019-2023. Resume los aspectos de los mismos concernidos en cada familia, que es desarrollado con mayor explicación en el Anexo 2.
7. Texto normativo vigente y propuesto. Se traslada, íntegramente, la redacción de los textos normativos vigentes y los propuestos, objeto de esta MPG.

Por todo ello, cada una de las 18 familias de propuestas se explica y motiva detalladamente en la Memoria a través de los siguientes documentos:

- **Ficha explicativa de cada propuesta.** Que tiene el esquema resumido anteriormente:

1. PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTA.
2. ACUERDOS DE LA CS PG97/INSTRUCCIONES (cuando existen).
3. INCIDENCIA AMBIENTAL.
4. INCIDENCIA EN MATERIA DE GÉNERO, ADOLESCENCIA, INFANCIA, FAMILIA Y ACCESIBILIDAD.
5. INCIDENCIA ECONÓMICA.
6. ACUERDOS DE LA VILLA JULIO 2020 Y PLAN OPERATIVO DE GOBIERNO 2019-2023.
7. NORMAS URBANÍSTICAS. TEXTO VIGENTE Y TEXTO PROPUESTO.

El *apartado 1* recoge las cuestiones estudiadas y se valoran las soluciones de dos formas:

- Planteando diferentes alternativas cuando se hayan encontrado diferentes formas o planteamientos.

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

- Planteando directamente la propuesta, en los casos en los que se haya entendido que sólo cabe una solución viable.

El *apartado 2* enumera los Acuerdos de la CS y las Instrucciones que afectan a las cuestiones estudiadas, señalando si se incorpora su contenido a las normas o si deben entenderse superados por la nueva redacción de las normas.

Los *apartados 3 a 5* hacen una referencia a la incidencia de estas propuestas en el medio ambiente, en materia de género, identidad de género, adolescencia, infancia, familia y accesibilidad y en materia económica.

El *apartado 6* se refiere a los objetivos de los Acuerdos de la Villa Covid-19 y del Plan Operativo de Gobierno 2019-2023 que se cumplen o cuya consecución se facilita con las propuestas de modificación que se plantean.

El *apartado 7* señala qué artículos se propone modificar y a continuación se recoge dicha modificación en un cuadro con dos columnas. A la izquierda, se recoge el texto íntegro de los artículos vigentes y a la derecha, se presenta la redacción de la propuesta de modificación, destacando en color rojo la totalidad del texto modificado.

- **Cuadro de cumplimiento de objetivos.** Recoge, a modo de síntesis, objetivos establecidos y definidos en el apartado 1 de la Memoria del PG97 que cumple cada propuesta, de acuerdo con su contenido y alcance.

Además, en el **Resumen ejecutivo** se incorpora un **Cuadro resumen de las propuestas,** en el que se señala: el número de orden de la propuesta, el título de las Normas y los artículos afectados y una síntesis de la modificación que se plantea.

A continuación, se describe de forma resumida las materias que aborda cada uno de los títulos que forman las NNUU modificadas en cada una de las 18 familias de temas atendidos en el contenido de esta propuesta de MPG y, en cada uno de ellos, se señalan los aspectos regulados que se propone modificar. Se incluye una valoración sobre el alcance territorial de cada propuesta.

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

Resumen del contenido del título del PG97:

Este título tiene carácter introductorio. Contiene: el objeto, fundamento y vigencia del Plan General, su documentación y contenido, y los criterios para la interpretación de las determinaciones y plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Regula las determinaciones para la ejecución de las previsiones del Plan mediante:
- *Instrumentos de ordenación, con indicación de cada una de las figuras de planeamiento.*
- *Instrumentos de gestión, referente a los modos de gestión, sistemas de actuación y de la delimitación de las áreas de reparto y las unidades de ejecución*
- *Instrumentos de ejecución, distinguiendo los que hacen posible el desarrollo de la urbanización, los que inciden en la edificación, los proyectos denominados "de otras actuaciones urbanísticas" y, por último, los proyectos de actividades.*

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

<u>Se proponen las siguientes modificaciones</u>:

PROPUESTA Nº1. CAPÍTULO 1.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. CLASES DE OBRAS Y ACTUACIONES TEMPORALES.

Artículos 1.4.1 a 1.4.13 y se crea un nuevo artículo 1.4.13 bis (13 artículos y 1 nuevo artículo bis).

La modificación de este capítulo es obligada. Las NNUU deben adaptarse a la normativa sectorial, en concreto a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE), Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) y al Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TR LSRU).

Las propuestas se refieren a los proyectos y a las obras, adecuando la regulación a la normativa vigente, lo que proporcionará además a las normas una mayor flexibilidad para abordar medidas de accesibilidad, seguridad y eficiencia energética.

Se incorpora la denominación "*actuaciones temporales*", que sustituye a la referencia a "*actuaciones provisionales*", que se confunde con la denominación de "usos de carácter provisional" regulados en la LSCM únicamente para el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable sectorizado.

Además de modificar la denominación, se aclara la regulación de las actuaciones temporales que se acometen o establecen por tiempo limitado o en precario y sin vocación de permanencia (*Vallados de obras y solares, sondeos de terrenos, apertura de zanjas y calas, instalación de maquinaria, andamiajes y apeos, ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre, implantación de casetas prefabricadas y carpas u otras construcciones desmontables similares, ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes*). Estas actuaciones se autorizarán por un plazo de 4 años, sin perjuicio de que se tengan que desmontar o demoler cuando el Ayuntamiento lo acuerde, sin derecho a indemnización.

Todas estas medidas afectan a las edificaciones y/o solares, sin incidir en el modelo de ordenación del territorio previamente establecido por el PG97, ni inciden en la ordenación del territorio de la Comunidad de Madrid.

TITULO 2. INTERVENCION MUNICIPAL DE LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO, E INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE SITUACIONES PREEXISTENTES.

<u>Resumen del contenido del título del PG97:</u>

Regula la intervención municipal en la edificación y uso del suelo, remite su regulación y régimen jurídico a las Ordenanzas Municipales en la materia.

Regula también los deberes de uso, conservación y rehabilitación de las edificaciones, con la determinación de las obras admisibles y usos permitidos, y concluye con la incidencia del planeamiento en las situaciones preexistentes.

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

<u>Se proponen las siguientes modificaciones</u>:

PROPUESTA Nº2. DESTINO TRANSITORIO DE SOLARES.
Artículo 2.2.7 (1 artículo).

La propuesta mejora la redacción de este precepto, incorporando la regulación del "*destino transitorio de solares*" para los posibles usos de un solar mientras esté vacante.

Se posibilita el uso bajo unas condiciones determinadas. En la mayoría de los casos, los usos que se permiten responden a intereses generales de recreo y esparcimiento de la población. También se prevé la posibilidad de implantar de manera temporal usos dotacionales en parcelas públicas.

Se mejora, simplifica y aclara la normativa, al establecer una regulación diferenciada de la de los usos de carácter provisional en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, establecida en la LSCM.

Esta propuesta está en la línea de los objetivos ya establecidos en su momento en la Memoria del PG97, que contenía la necesidad de dar uso a los solares vacantes públicos y privados para fines y usos siempre cercanos a los intereses de la colectividad, de forma temporal, y por lo tanto se enmarca en la línea ya contenida en el PG97, pero estableciendo un límite temporal de estos usos, por lo que no pierde la perspectiva del cumplimiento del deber de edificación conforme a su destino urbanístico.

Se podrá implantar el uso transitorio por un plazo máximo de cuatro años, para no desvirtuar su carácter temporal y el destino urbanístico de los suelos y equipararse a la regulación de las autorizaciones en la legislación de patrimonio de las Administraciones Públicas.

La propuesta, en los términos que se plantea, no afecta al modelo de ordenación del territorio previamente establecido por el PG97, ni incide en la ordenación del territorio de la CM.

TÍTULO 3. RÉGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

<u>Resumen del contenido del título del PG97:</u>

Regula las divisiones urbanísticas del suelo: por su clasificación, por su consideración como terrenos dotacionales o de redes públicas, por su calificación, por el planeamiento aplicable y por la gestión urbanística.

Distingue tres clases de suelo: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable. Establece la división del suelo urbano en diferentes categorías y define un régimen urbanístico para cada una: suelo urbano común o consolidado, áreas de planeamiento incorporado (API), áreas de planeamiento específico (APE) y áreas de planeamiento remitido (APR).

Para el suelo urbanizable establece las condiciones generales de su desarrollo. Diferencia las siguientes categorías, con expresa mención del régimen urbanístico aplicable a cada una de ellas: suelo urbanizable programado incorporado (UZI), suelo urbanizable programado/sectorizado (UZP), suelo urbanizable sectorizado pormenorizado (UZPp) y suelo urbanizable no programado/ no sectorizado (UNP).

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

Finalmente, para el suelo no urbanizable establece un régimen general de regulación y distingue dos categorías: suelo no urbanizable común (NUC) y suelo no urbanizable especialmente protegido (NUP).

Este título regula también el régimen de los sistemas generales/redes generales y supramunicipales y el de las dotaciones locales.

En el caso de sistemas generales/redes generales y supramunicipales, establece el contenido de las fichas, el régimen urbanístico y la relación de ámbitos de las Áreas de Ordenación Especial (AOE); la adscripción de los sistemas generales a efectos de valoración y obtención, su programación y las determinaciones para la ejecución de las obras e instalaciones requeridas por estos.

Respecto a las dotaciones locales, establece su definición y los modos de obtención de los terrenos en suelo urbano y urbanizable.

No se incorpora ninguna propuesta de modificación para este título.

TÍTULO 4. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y NATURAL

Resumen del contenido del título del PG97:

Regula la intervención sobre el patrimonio conforme a los distintos elementos que lo componen: Espacios naturales, edificación, elementos arquitectónicos especiales, parques históricos, jardines de interés y arbolado singular, espacios viarios y cementerios históricos.

En el caso de los espacios naturales, distingue tres categorías: Espacios de alto valor ecológico y paisajístico, las áreas de protección geológica y las áreas de protección arqueológica y paleontológica. Establece para cada una su ámbito, normativa y zonificación.

En el caso de la edificación, la regula mediante la agrupación en los siguientes niveles: en primer lugar, la edificación agrupada en cascos urbanos, formada por el "Centro Histórico" y los "Cascos Históricos de Distritos Periféricos"; en segundo lugar, la edificación agrupada en conjuntos homogéneos, conformada por "Colonias Históricas" y "Bloques en Altura"; y, en tercer y último lugar, la Edificación dispersa. Como instrumentos de protección de estos edificios, regula los Catálogos de Edificios Protegidos y las Áreas de Planeamiento Específico.

Para la protección individualizada del patrimonio histórico edificado, además del Catálogo de Edificios se regulan los siguientes catálogos: Establecimientos Comerciales, Monumentos Públicos y Elementos Urbanos Singulares, Parques y Jardines de Interés, Árboles Singulares, Cementerios Históricos y Espacios Públicos.

Regula los procedimientos para la revisión y modificación de los distintos catálogos, los planes especiales de protección y las infracciones urbanísticas.

Regula las competencias de la Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural (CPPHAN) y, finalmente, regula actuaciones especiales para la eliminación de infraviviendas.

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

<u>Se proponen las siguientes modificaciones</u>:

PROPUESTA Nº3. SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACION DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN.

Artículos 4.1.1, 4.1.3, 4.1.4, 4.2.8, 4.2.10, 4.2.11, 4.2.12, 4.2.14, 4.3.4, 4.3.6, 4.3.7, 4.3.8, 4.3.9, 4.3.10, 4.3.11, 4.3.12, 4.3.13, 4.3.14, 4.3.14 bis, 4.3.20, 4.4.7, 4.4.8, 4.5.1, 4.5.2, 4.5.3, 4.5.4, 4.5.5, 4.6.7, 4.6.8, 4.7.1, 4.7.4, 4.7.5, 4.10.2, 4.10.6, 4.10.8, 4.10.9, 4.10.10, 4.10.11 y 4.11.1 (38 artículos e incorporación de 1 nuevo artículo 4.3.14 bis y la eliminación de la Sección Tercera. Infracciones urbanísticas, formada por los artículos 4.10.8 a 4.10.11 de las NNUU)

Uno de los objetivos principales de la propuesta es simplificar y aclarar la normativa de este título.

El paisaje de nuestra ciudad en uno de los patrimonios identitarios más significativos de la sociedad y, por tanto, desde las administraciones públicas se debe fomentar la difusión de sus valores y fijar mecanismos que garanticen su conservación, pero sin que impidan o hagan inviable la rehabilitación y adaptación a los cambios de modos de vida, a las nuevas actividades productivas y a la correcta atención de los requerimientos técnicos de habitabilidad, seguridad, eficiencia energética y accesibilidad, que son hoy una demanda básica de nuestra sociedad. Favorecer el uso de estos edificios, siempre plenamente respetuoso con sus valores patrimoniales, es el medio más eficaz para garantizar su adecuada conservación y su permanencia.

El Titulo 4 de las NNUU recoge los preceptos que rigen las actuaciones sobre el patrimonio protegido, en muchas ocasiones de compleja tramitación por el reparto de competencias en la materia entre las distintas administraciones, con la preceptiva intervención de las Comisiones de Patrimonio, y por los cambios legislativos que le han afectado desde su aprobación.

Además, la especificidad y complejidad de la materia en su momento, llevo a la redacción de un Título 4 con una regulación dispersa, poco flexible en sus determinaciones y en ocasiones de difícil comprensión y aplicación por parte de los profesionales que intervienen en el patrimonio protegido y de los ciudadanos en general, que ha derivado en diversas modificaciones y aclaraciones de su articulado que, a veces, han colaborado en complicar su estructura. Esto ha generado una ralentización innecesaria de los procesos, e incluso, en ocasiones, la desincentivación para acometer los proyectos de rehabilitación necesarios.

El objetivo principal de esta propuesta es ordenar los preceptos que regulan las actuaciones en el patrimonio edificado, agrupándolos en artículos individuales de acuerdo a la protección que los afecta, facilitando su aplicación y comprensión, aclarando algunos preceptos que durante estos años se han demostrado sujetos a interpretaciones, como el concepto de extensión de la catalogación del edificio a la parcela, diversos aspectos relativos a la protección de edificios en grado ambiental, o aquellos cuyo sentido se ha modificado o ha quedado obsoleto por cambios legislativos posteriores al PG97, como el concepto de ruina urbanística e inminente y su aplicación a los edificios catalogados, o los mecanismos de transferencias de aprovechamiento.

Además, tras analizar las dificultades que han existido en la aplicación de algunas de las condiciones exigidas para las actuaciones en el patrimonio edificado, tales como las relativas al cumplimiento de condiciones de vivienda exterior o la limitación generalizada

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

para la incorporación de nuevos materiales más acordes con las exigencias actuales, se plantea flexibilizar las condiciones impuestas, entendiendo que el patrimonio edificado es muy diverso, y que se deben tener en consideración las circunstancias y características de cada edificio de forma individualizada y no cerrar de plano la posibilidad a aplicar técnicas, materiales y criterios compositivos más actuales, lo que permitiría ilustrar la evolución de la ciudad acorde con su tiempo que incluso, en muchas ocasiones, ayuda a ensalzar los valores del patrimonio histórico, como se ha venido demostrando en muchas de las actuaciones que se han ejecutado en ciudades importantes de nuestro entorno cultural europeo y mundial.

Por otro lado, ante la exigencia cada vez mayor de dotaciones públicas y de revitalización de zonas de la ciudad ya consolidadas, se considera que el patrimonio histórico tiene un potencial con un valor añadido en este sentido, por lo que se propone regular y flexibilizar el alcance de las obras de ampliación que puedan autorizarse para usos dotacionales y la modificación excepcional del régimen de obras de los edificios catalogados en determinados supuestos de carácter singular, facilitando así las actuaciones que convierten el patrimonio edificado en instrumento soporte excepcional para la implantación de nuevas actividades que contribuyan a la revitalización de la ciudad.

Todas estas medidas afectan a las edificaciones catalogadas, aclarando el régimen de obras permitido, por lo que no afectan al modelo de ordenación del territorio previamente establecido por el PG97, ni inciden en la ordenación del territorio de la CM.

98024E4E0520980D

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

Resumen del contenido del título del PG97:

Este título aborda las condiciones para la conservación y mejora del medio ambiente urbano y la calidad de vida de los ciudadanos, en concreto regula las evaluaciones ambientales en el desarrollo del plan (distinguiendo el contenido de la evaluación estrategia ambiental, de los estudios de incidencia ambiental y de los planes especiales de control urbanístico-ambiental de usos), los niveles sonoros ambientales, el fomento del ahorro y eficacia energética en edificaciones y actuaciones urbanísticas y las condiciones de reutilización de tierras y escombros en proyectos de urbanización.

Se proponen las siguientes modificaciones:

PROPUESTA Nº4. ESTUDIO DE REPERCUSIÓN DE IMPLANTACIÓN POR USOS (ERIU).

Artículos 5.2.5, 5.2.6, 5.2.7, 5.2.8, 7.5.19, 7.11.5 y 8.2.19 (7artículos).

El Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos (PECUAU) es una figura creada por el PG97. Está vinculada a un escenario en el que los controles ambientales eran reducidos y tenían otra configuración y, sobre todo en lo que se refiere a los usos autorizables y determinados usos terciarios recreativos, se establecía como un mecanismo de control de la oportunidad de implantar el uso en principio previsto, pero que podría no admitirse si las circunstancias lo aconsejaran.

El PG97 establece un contenido para este tipo de planes propio y muy detallado, pero el problema es que no da claves para discernir cuándo debe haber una denegación de dicha implantación más allá de que no se cumpla la normativa de aplicación. En este sentido,

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

esta figura se ha convertido en un control previo de cuestiones que, en realidad, deben valorarse en otras fases posteriores, en la licencia o declaración responsable.

La naturaleza de los PECUAU ha sido objeto de valoración en diversas Sentencias. Así, la Sentencia de 4 de noviembre de 2010 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de 4 de noviembre de 2010 (RJCA 2011\130), señaló:

> "*Los planes especiales para el control urbanístico ambiental de usos se contraen exclusivamente a la autorización de determinados usos y se asemejan más a los actos en materia de licencias urbanísticas y sobre todo a las autorizaciones de actos de usos "autorizables" que a los instrumentos de desarrollo del planeamiento, de manera que es escasamente convincente apelar a la flexibilidad jerárquica entre las determinaciones pormenorizadas que contengan los planes generales con respecto a los planes especiales para sostener que un plan especial de control ambiental de usos "autorizables", puede alterar las determinaciones pormenorizadas del plan general. En el Plan de Madrid esa figura de los Planes Especiales de Control de Usos está concebida para evaluar y decidir sobre la eventual implantación de usos autorizables, pero no para alterar el régimen de los usos modificando un uso obligatorio.*"

La propuesta ha analizado uno por uno los supuestos en los que se exige PECUAU en las NNUU, diferenciando entre aquellos en los que es adecuado suprimir este documento, aquellos en los que debe mantenerse la condición de disponer de un plan especial y en los que se sustituye el PECUAU por un nuevo instrumento de valoración, sin el carácter de plan urbanístico, que mantenga el necesario control administrativo, agilice su tramitación y evite la repetición de actos sin que se añada ningún valor o cualidad de control.

El citado nuevo instrumento es el Estudio de Repercusión por Implantación de Usos (ERIU), que valorará la repercusión del uso en el entorno urbano (presión sobre el uso cualificado del ámbito, repercusión sobre los usos complementarios del ámbito, en especial el tejido comercial y productivo, afección sobre la red viaria y el tráfico rodado y peatonal, etc.), sin entrar, en esta fase, al estudio de las condiciones sectoriales y medioambientales aplicables, las cuales son materia propia de las licencias y declaraciones responsables y, en su caso, de los procedimientos de control ambiental que deban acompañarlas.

La MPG incorpora la regulación del instrumento de control, con definición del ámbito de estudio y los parámetros cuantitativos y cualitativos a valorar, de forma que existan parámetros objetivos determinados desde la norma que permitan la valoración de la procedencia urbanística de la implantación.

Por lo tanto, esta propuesta tiene por objeto simplificar los trámites urbanísticos previos a la implantación de la actividad, respetando el planteamiento establecido respecto a los usos autorizables y otros usos para los que se prevé un control previo de viabilidad urbanística antes de autorizar su implantación.

Se acerca así a los objetivos de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. También a los objetivos de la Directiva 2006/123/CE, 12 diciembre 2006, de Servicios en el Mercado Interior, de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (la conocida como *Ley Paraguas*) y de la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

actividades de servicios y su ejercicio (la conocida como *Ley Ómnibus*). En cuanto a la normativa autonómica, esta regulación converge con los objetivos de la Ley 8/2009, de 21 de diciembre, de Medidas Liberalizadoras y de Apoyo a la Empresa Madrileña, y de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid.

Estas medidas de simplificación no modifican el sistema de usos actualmente vigente, por lo que no afectan al modelo de ordenación del territorio previamente establecido por el PG97, ni inciden en la ordenación del territorio de la CM.

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

Resumen del contenido del título del PG97:

Regula las condiciones a las que ha de ajustarse la edificación en los siguientes aspectos: parcela edificable, posición del edificio en la parcela, ocupación de la parcela por la edificación, edificabilidad, volumen y forma de los edificios, calidad e higiene de los edificios, dotaciones de servicios de los edificios, acceso y seguridad en los edificios y condiciones estéticas.

Señala la definición de estos conceptos, ámbito de aplicación, así como los parámetros y condiciones generales a que ha de sujetarse la edificación por sus propias características y por su relación con el entorno.

Se proponen las siguientes modificaciones:

PROPUESTA Nº5. SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA Y SALIENTES Y VUELOS.

Artículos 6.5.1, 6.5.2, 6.5.3, 6.6.19 y 6.6.20 (5 artículos).

Esta propuesta tiene un contenido esencialmente técnico. Aclara una serie de conceptos y establece determinaciones relativas al cómputo de edificabilidad, excluyendo del mismo determinadas superficies, siempre con el objetivo de permitir mejoras en materia de evacuación, accesibilidad, sostenibilidad, salubridad y confort en las edificaciones.

En cuanto a la SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA, se incrementan las cuantías excluidas del cómputo de edificabilidad, por conceptos siempre ligados a la mejora de las edificaciones en materia de evacuación y accesibilidad, sostenibilidad y mejora de la eficiencia energética y confort.

También en el marco de la simplificación y mejor entendimiento de la norma, se aclara la exclusión de determinadas cuantías que han sido interpretadas por la CS o que han generado problemas de aplicación: Construcciones ligeras desmontables, soportales y similares, tendederos, instalaciones al servicio del edificio y vivienda unifamiliar.

En cuanto a los SALIENTES Y VUELOS EN FACHADA, se potencia la incorporación de balcones y balconadas y se admiten terrazas sobre espacio libre de parcela con salientes superiores, que no computarían en edificabilidad cuando estuvieran descubiertas en al menos dos plantas. Se mantiene la exclusión del cómputo de edificabilidad de los miradores, pero modificando sus condiciones para mejorar su comportamiento bioclimático y de eficiencia energética, suprimiendo la relación vano/bandeja,

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

permitiendo la incorporación de persianas y otros elementos de protección climática y exigiendo que mantengan las condiciones de la envolvente térmica. Se aclara el cómputo de las longitudes máximas de vuelos y su reparto en fachadas y se admiten cornisas a nivel de todas las plantas como elementos de protección solar.

Todas esas medidas suponen un importante avance en la consecución de objetivos de mejora ambiental y puesta en marcha de mecanismos para renovación y rehabilitación de las edificaciones, en un marco más favorable a la consecución de los objetivos de confort, accesibilidad, sostenibilidad y eficiencia energética.

Estas medidas sólo afectan a las edificaciones, por lo que no se afecta el modelo de ordenación del territorio previamente establecido por el PG97, ni inciden en la ordenación del territorio de la CM.

PROPUESTA Nº6. PLANTA Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.

Artículos 6.6.11, 6.6.15 y 6.6.16 (3 artículos).

Esta propuesta tiene un contenido esencialmente técnico. Se circunscribe a aclarar conceptos establecidos por las NNUU relativos a la consideración de las plantas de las edificaciones: baja, inferior a la baja, subterránea, entreplanta, bajo cubierta, ático.

Se aclara que las azoteas pueden destinarse, además de a aquellos expresamente recogidos en otros artículos de las NNUU, al uso principal del edificio y a los usos admitidos en situación de planta de piso en el régimen de usos compatibles de aplicación, siempre que se respeten las condiciones establecidas en las normativas sectoriales. También, que las azoteas pueden destinarse a ajardinamiento o huerto urbano.

Se trata de mejorar el contenido de la normativa para evitar confusiones e interpretaciones técnicas dispares a la hora de aplicar estos conceptos, que han requerido diversas interpretaciones a través de Acuerdos de la CS que ahora se integran en el articulado.

Todas estas medidas afectan a las edificaciones sin incidir en el modelo de ordenación del territorio previamente establecido por el PG97, ni en la ordenación del territorio de la CM.

PROPUESTA Nº7. FACTOR VERDE Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES.

Artículos 6.4.6, 6.10.20, 6.10.21, 8.5.6, 8.6.10 y 8.7.16 (6 artículos).

La propuesta tiene un contenido innovador, en cuanto incluye determinaciones de sostenibilidad y confort térmico y bioclimático, y también un contenido técnico para aclarar determinados conceptos de las NNUU, mejorando el texto con las interpretaciones que de los mismos se han realizado a través de los Acuerdos de la CS.

Aborda varios temas:

Factor verde: se recupera el planteamiento del Avance de la Revisión del PG97 de 2014 sobre esta materia, incorporando en la propuesta de MPG un parámetro de sostenibilidad y confort térmico y bioclimático, en una coyuntura en la que la sostenibilidad ambiental

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

y la descarbonización de las ciudades tienen una gran trascendencia social y económica, comienza a ser un imperativo legal en determinados aspectos y es un objetivo común de la Unión Europea.

Se reconoce el aporte de confort térmico y mejora ambiental que supone el ajardinamiento y otros tratamientos de superficies.

Se considera la contribución de fachadas y cubiertas, dependiendo el factor verde no solo del espacio libre de parcela, por lo que este factor será exigible, aunque no exista espacio libre de parcela.

El aporte de las fachadas de baja absorción disminuiría la superficie de ajardinamiento actual y podría incluso eliminar la problemática de mantenimiento y de eficacia a medio plazo que se deriva de la solución de cubiertas ajardinadas tradicionales, permitiendo la combinación de soluciones que sea más adecuada a cada caso y circunstancia concreta.

Acondicionamiento de los espacios libre privados:

Concepto de espacio libre de parcela. Se solventa la confusión entre el concepto de espacio libre de parcela y superficie no ocupable de parcela, aclarando que el espacio libre de parcela es aquel que no es susceptible de ser ocupado por la edificación sobre rasante.

Ajardinamiento de los espacios libres: Se suprime el porcentaje mínimo de ajardinamiento, el cual derivará de la aplicación del factor verde de parcela; asimismo, se sustituye la obligación de la capa de tierra vegetal por cualquier otra solución tecnológica que permita la viabilidad del ajardinamiento y su correcto mantenimiento y conservación.

Sombreamiento con paneles solares: Se admiten los paneles solares (térmicos o fotovoltaicos) como elementos que pueden disponerse en los espacios libres de parcela, a fin de potenciar la incorporación del uso de fuentes de energía renovable, tanto situados sobre el suelo como en elementos para proporcionar sombra a las plazas de aparcamiento, integrando el Acuerdo nº347 de la CS como regulación directa de las NNUU, sin postergar las soluciones a la formulación de un plan especial.

Al incorporar el parámetro de factor verde y desaparecer la superficie mínima de ajardinamiento, es necesario establecer un límite máximo del 50% al aparcamiento en superficie, que solo podrá superarse si es imprescindible para completar la dotación de aparcamiento.

Pérgolas en espacios libres: Las NNUU, en su redacción actual, no definen las pérgolas admisibles en los espacios libres de parcela ni sus condiciones, por lo que se propone incluir dentro de las construcciones admitidas los elementos tipo pérgola y se definen sus condiciones.

Torres de ascensor: Se recogen las torres de ascensor y plataformas elevadoras para resolver la accesibilidad de los edificios residenciales que carecen de tal dotación, cuando sean la única solución funcionalmente viable, estableciendo que no computarán a efectos de edificabilidad y ocupación, si bien solo podrán ocupar los espacios mínimos de separación a lindero cuando no sea factible su situación en otra posición.

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

Otros elementos admisibles en espacios libres: no se considera adecuado añadir más elementos a los ya admitidos actualmente en los espacios libres que no sean de ajardinamiento obligatorio (aparcamientos de vehículos, piscinas y pistas deportivas descubiertas). Recogiendo lo señalado en el Acuerdo 263 de la CS, se propone admitir las cubiertas retractiles de piscinas.

Se relacionan, con sus condiciones, los elementos admisibles en los espacios libres, con las limitaciones oportunas en las franjas mínimas de retranqueo y separación a linderos.

Todas estas medidas permitirán integrar la protección y mejora del medio ambiente y lograr así la mejora de los espacios libres de parcela. No afectan al modelo de ordenación del territorio previamente establecido por el PG97, ni inciden en la ordenación del territorio de la CM.

TÍTULO 7. RÉGIMEN DE LOS USOS

Resumen del contenido del título del PG97:

Este título contiene la regulación del régimen urbanístico de los usos del suelo, así como la determinación de los sistemas de clasificación de los usos en función de su naturaleza, régimen de interrelación, consideración en el cálculo del aprovechamiento tipo, grado de pormenorización, y su incidencia en la caracterización de un edificio o grado de ocupación en el mismo. Define los usos compatibles y autorizables que pueden acompañar o sustituir al cualificado y establece las condiciones generales de los mismos.

Contiene la regulación particularizada de los usos de acuerdo con el destino urbanístico de los suelos: residencial, industrial, garaje–aparcamiento, servicios terciarios, dotacional de servicios colectivos (zonas verdes, deportivo, equipamiento, servicios públicos y servicios de la administración pública), dotacional de servicios infraestructurales, dotacional para la vía pública y dotacional para el transporte.

Recoge para cada uso su definición, clasificación y niveles de implantación, ámbito de aplicación y condiciones particulares.

Se proponen las siguientes modificaciones:

PROPUESTA Nº8. RÉGIMEN, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

Artículos 6.7.4, 7.1.2, 7.1.4, 7.2.3 y 7.2.8 (5 artículos).

Esta propuesta plantea varias modificaciones relativas a la regulación de la compatibilidad de usos establecida por el PG97:

En primer lugar, se aclaran y fijan las condiciones que deben reunir los usos asociados, evitando la discrecionalidad en la concesión de licencias. Se establecen expresamente en la normativa las condiciones jurídicas y funcionales a analizar en el caso de los usos asociados, con un régimen ligeramente más flexible para las parcelas dotacionales, en las que el titular del uso asociado podría ser adjudicatario o concesionario y podría autorizarse en licencia independiente, debiendo recoger, en estos casos, el medio de intervención que corresponda la vinculación existente entre ambos usos, y además del

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

acceso desde el interior podría disponer de otro acceso desde la vía pública, porque puede haber usuarios del uso asociado que no convenga que circulen por el principal (padres de alumnos en un colegio, acompañantes de pacientes en hospitales, etc.).

En segundo lugar, se contempla expresamente en las NNUU la posibilidad de desarrollar varias actividades en un mismo local, estableciendo las condiciones para ello, siendo requerimiento principal que el local cumpla todas las condiciones normativas exigibles para todas las actividades que aloja (accesibilidad, seguridad en caso de incendio, medioambientales, higiénico sanitarias, etc.).

En tercer lugar, la propuesta aclara que las condiciones de los usos no se aplican a los usos existentes, salvo cuando se realicen obras que afecten a alguna de los parámetros regulados y cuando el alcance de las obras justifique su aplicación. Se aclara además que la intervención de la normativa sectorial será regulada en sus propios ámbitos de aplicación. En los artículos modificados se suprimen las remisiones a normativa obsoletas, sustituyéndolos por remisiones genéricas a la normativa aplicable en cada momento.

En cuarto lugar, y en consonancia con la propuesta número 4, se adapta la regulación de los usos autorizables al nuevo instrumento de control de implantación de usos (ERIU).

En quinto y último lugar incluye en el límite de usos compatibles a los usos existentes, estableciendo que se tendrán en cuenta los usos existentes independientemente de que cumplan las condiciones normativas vigentes o no, puesto que de lo contrario podría superarse el límite del 50 %, desvirtuándose así el uso cualificado.

La propuesta no modifica el régimen de usos cualificados de las parcelas. Simplemente aclara y concreta las reglas de juego de los usos compatibles en las mismas y su flexibilización, al permitir varios usos en un mismo local.

Estas determinaciones no inciden en el modelo de ordenación del territorio previamente establecido por el PG97, ni inciden en la ordenación del territorio de la CM.

98024E4E0520980D

PROPUESTA Nº9. USO RESIDENCIAL.

Artículos 7.3.1, 7.3.2, 7.3.3, 7.3.4, 7.3.5, 7.3.6, 7.3.7, 7.3.8 y 7.3.11 (9 artículos).

La propuesta recoge dentro del uso residencial los modelos residenciales emergentes, que se plantean en la actualidad como nueva forma de alojamiento. Para ello se modifica la clase de residencia comunitaria por clase de residencia y se divide en dos categorías: residencia comunitaria, coincidente con la actual, y la nueva residencia compartida, en la que integra la modalidad del *co-living*. Dentro de la categoría de vivienda colectiva, incluida en la clase de vivienda, se integra la modalidad de *co-housing*.

Se establecen las condiciones para ambas categorías, estableciendo para residencia compartida las condiciones y superficie mínimas de las unidades de alojamiento y de los espacios comunes.

Se incorpora en las NNUU un programa mínimo de vivienda. Esta normativa supone una necesidad evidente para adecuarla a la realidad presente y un importante avance en la calidad de la vivienda de la ciudad de Madrid, ya que establece unas condiciones mínimas más adecuadas y actuales, desplazando la Orden Ministerial de 1944, de aplicación hasta el momento, conforme estableció el Acuerdo nº1 de la CS.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

Para plantear la propuesta se ha realizado un estudio comparado de las NNUU de otras ciudades y se plantean unas dimensiones que se consideran como mínimo necesario para un parque de viviendas adecuado a las necesidades de la sociedad actual, tanto en lo que se refiere a la superficie como en lo que se refiere a las piezas exigibles y sus dimensiones mínimas, con suficiente flexibilidad, puesto que se llegan a admitir viviendas diáfanas sin particiones, salvo el baño, por motivos de atención a diferentes situaciones vitales.

Se incluyen las viviendas dotacionales, incorporadas como nueva categoría en el uso dotacional equipamiento.

Se aclara la consideración de espacios libres de distintas parcelas a efectos de la condición de vivienda exterior y se aclara la condición de altura libre mínima de piso.

Por otro lado, la propuesta, para evitar duplicidades y problemas de aplicación, remite directamente a la normativa básica de edificación la aplicación de las determinaciones técnicas que el mismo contempla, como la reducción de la dimensión de las promociones que pueden disponer de zonas comunitarias de estancia y deporte.

Finalmente, la propuesta plantea la necesidad de estudio de detalle en el régimen especial de vivienda unifamiliar.

La propuesta incorpora mejoras en la regulación del uso residencial y las condiciones de las viviendas en la ciudad de Madrid. Son mejoras que atañen a las edificaciones y que, por su escala, no afectan al modelo de ordenación del territorio previamente establecido por el PG97, ni inciden en la ordenación del territorio de la CM.

98024E4E0520980D

PROPUESTA Nº10. TRANSFORMACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA.

Se incorpora una sección nueva: Sección tercera, formada por los artículos 7.3.12, 7.3.13, 7.3.14, 7.3.15 y 7.3.16 (5 nuevos artículos).

Esta propuesta complementa y aclara la regulación existente, para garantizar que la transformación de los locales de uso no residencial en viviendas se realice en condiciones adecuadas.

A estos efectos, se propone una nueva sección en el capítulo 7.3 "*Uso residencial*", en la que se regulan diferentes aspectos: Condiciones de uso para la transformación, de situación del local para la transformación y de las viviendas resultantes. Se regulan también las condiciones estéticas de la transformación y las dotaciones de servicio.

La propuesta incorpora mejoras en la regulación que afectan a las edificaciones y que, por su escala, no afectan al modelo de ordenación del territorio previamente establecido por el PG97, ni inciden en la ordenación del territorio de la CM.

PROPUESTA Nº11. USO INDUSTRIAL.

Artículos 7.4.1, 7.4.2, 7.4.4, 7.4.5 y 7.4.6. Se añade el artículo 7.4.7 (5 artículos y se añade 1 nuevo).

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

Desde la aprobación del PG97 han surgido nuevas actividades que cumplen las características del uso industrial, pero que no están expresamente contempladas en el mismo.

Es necesario incorporarlas en las NNUU y establecer las condiciones de su implantación y de interrelación con otros usos en la ciudad.

La propuesta es coherente con los objetivos señalados en la Memoria del PG97 en relación con la política de localización de actividades económicas, entre los que figuran la necesidad de adaptar la normativa urbanística de los usos productivos a las características y demandas actuales y hacer posible las transformaciones de las industrias obsoletas o localizadas inadecuadamente y crear nuevos espacios para actividades productivas adecuados a las nuevas tipologías.

En este sentido, respecto de las tres clases actuales del uso industrial se crean nuevas categorías para incorporar las actividades emergentes (cocinas agrupadas, almacenaje con reparto a domicilio y almacenaje logístico), así como la categoría de industria convencional, que incluye todas aquellas actividades de producción que no se integraban en otras categorías, incluidas las actividades de producción agrícola que se realicen en naves o edificaciones.

Se integran en la categoría de talleres de automoción las centrales de ITV y se concreta la definición de la clase de servicios empresariales, para incorporar las actividades de producción musical, estudios de radiodifusión, creación audiovisual, diseños gráficos y similares.

Por necesidades de convivencia y para compatibilizar la vida pacífica de los ciudadanos con la necesaria flexibilidad de usos que propugna el PG97 en sus objetivos, se limita la implantación de determinadas categorías y tipos como usos compatibles y/o alternativos en ámbitos de uso cualificado residencial.

También se establecen condiciones específicas en determinadas categorías para garantizar su implantación.

Todas estas medidas afectan a la pormenorización del uso industrial de las NNUU, adaptando la regulación a las nuevas actividades que por sus características deben integrarse en este uso y, por lo tanto, no afectan al modelo de ordenación del territorio previamente establecido por el PG97, ni inciden en la ordenación del territorio de la CM.

PROPUESTA Nº12. DOTACIÓN DE GARAJE APARCAMIENTO.

Artículos 6.8.14, 7.5.2, 7.5.4, 7.5.5, 7.5.6, 7.5.7, 7.5.8, 7.5.19 y 7.5.35 (9 artículos).

La propuesta supone un importante avance en materia de movilidad y en los objetivos de ciudad sostenible, al modificar los estándares de dotación de plazas de aparcamiento, carga y descarga y otras reservas. Además, en esta misma línea, establece y dimensiona la dotación obligatoria para bicicletas y otros vehículos de movilidad activa.

Para ello, se plantea la división de la ciudad en tres zonas, por sus características de trama viaria existente y congestión de tráfico:

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

1. Recinto histórico y cascos históricos de los distritos periféricos.
2. Interior de la Calle 30
3. Exterior a la Calle 30.

Se mantiene la diferenciación de estándares de dotación por usos urbanísticos, pero graduándolos en función de la afección del uso en cada una de las tres zonas.

Se establece dotación nula en el recinto histórico y en los cascos históricos de los distritos periféricos para los usos atractores de tráfico, con el fin de disuadir la entrada de vehículos en esas zonas.

En el ámbito exterior a la Calle 30 se plantea como dotación de aparcamiento el estándar de 1,5 plazas/100 m^2 de la LSCM.

Además de la dotación mínima, para los usos distintos del residencial, se limita el número de plazas de aparcamiento a disponer, diferenciando entre las tres zonas.

Se exige estudio de movilidad para los garajes aparcamiento de más de 400 plazas.

Se presta especial atención a la dotación obligatoria para el uso industrial en las categorías de cocinas agrupadas y almacenaje con reparto domicilio, con zona de espera para repartidores y sus vehículos (bicicletas/motocicletas) en el interior del local.

Se concreta el ámbito de aplicación de las condiciones del garaje aparcamiento, exigible siempre en obras de nueva edificación y reestructuración general, así como en los cambios del uso principal del edificio, diferenciando las condiciones para cada una de las dotaciones en el caso de cambios de usos que afecten a locales o establecimientos, con independencia de la obra.

Se delimitan y cuantifican los criterios de exención de dotación de aparcamiento (características y uso del edificio o establecimiento, características de la parcela, afección a elementos catalogados, dificultad de acceso de vehículos, características del viario, proximidad de puntos conflictivos), para reducir el ámbito de discrecionalidad actual, aunque cada caso deba de ser objeto de análisis independiente.

Se aclara la consideración de los espacios no edificados a los efectos de dimensionado de la dotación de garaje aparcamiento en el uso deportivo.

Todas estas medidas son propias de la ordenación interna de la ciudad, estableciendo los estándares y requisitos de la dotación de aparcamiento y de carga y descarga para la efectiva organización municipal y, por lo tanto, no afectan al modelo de ordenación del territorio previamente establecido por el PG97, ni inciden en la ordenación del territorio de la CM.

PROPUESTA Nº13. USO SERVICIOS TERCIARIOS.

Artículos 7.6.1, 7.6.2, 7.6.3, 7.6.5, 7.6.7, 7.6.9, 7.6.10 y 7.6.11 de las NNUU. Se incorpora un nuevo artículo, el 7.6.3 bis, en el que se recoge la normativa del PEH que se integra en las NNUU (8 artículos y un nuevo artículo).

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

La propuesta aborda las siguientes cuestiones:

INTEGRAR LA PARTE NORMATIVA DEL PLAN ESPECIAL DE HOSPEDAJE (PEH):

En la línea de simplificación normativa, se incluyen las determinaciones normativas del PEH mediante la incorporación en las NNUU de un nuevo artículo, el 7.6.3 bis, que recoge, con alguna modificación para su mejora, la parte normativa del PEH.

La delimitación de los anillos se incorpora como un anexo gráfico al artículo 7.6.3 bis.

Respecto al PEH aprobado el 27 de marzo de 2019, se incorporan las siguientes modificaciones:

a. Se admitirá, para intervenciones distintas a nueva edificación y reestructuración general, la implantación del uso terciario hospedaje sin acceso independiente en planta baja y primera, siempre que no existan viviendas en la planta inferior; esta condición se extenderá a todas las normas zonales y ámbitos de planeamiento, como condición general en el artículo 7.1.4.

b. Se admite, en los mismos términos previstos en el artículo 8.1.32 de las NNUU, la implantación del uso terciario hospedaje como alternativo o autorizable, según los casos, en edificio exclusivo, cuando autorizada mediante el medio de intervención correspondiente, la superficie existente destinada a usos terciarios supere el 66% de la superficie edificada del edificio.
c. Se corrigen las lagunas existentes en el PEH en la relación de los usos prohibidos; asimismo, se eliminan las referencias al uso dotacional, puesto que este uso tiene su propia regulación de compatibilidad de usos.

d. Se aclara que la justificación que debe contener el plan especial de protección para admitir la implantación del uso terciario hospedaje en los edificios con niveles de catalogación 1 y 2, se refiere a las condiciones higiénicas de las viviendas reguladas en el Capítulo 7.3 de las NNUU.

INTEGRAR LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO (VUT) EN EL USO TERCIARIO HOSPEDAJE:

Esta propuesta completa la integración del PEH en las NNUU. De conformidad con lo recogido en el mismo, se integran de forma expresa en el uso terciario hospedaje las VUT, con las condiciones de la normativa sectorial y, en función del nivel intervención y del uso original, sometidas a las condiciones del uso residencial en cuanto a programa y condiciones de salubridad.

OTROS SERVICIOS TERCIARIOS Y TERCIARIO RECREATIVO:

a. A efectos de establecer los diferentes Tipos, se iguala el aforo con la ocupación teórica máxima de cálculo, según la normativa de seguridad en caso de incendio.

b. Se modifican los intervalos de los distintos Tipos, elevando los máximos de cada uno y suprimiendo los tipos V y VI que se integrarían en el IV, ya que los condicionantes normativos de los tres tipos son idénticos.

c. Se establece que las condiciones y limitaciones impuestas a los distintos Tipos serán de aplicación a las nuevas implantaciones, pudiendo las actividades existentes aumentar

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

su aforo respecto del autorizado en licencia para igualarlo a la ocupación de cálculo de la normativa de seguridad en caso de incendio, siempre que no se produzca incremento de superficie y se respeten las condiciones establecidas en las normativas de seguridad de utilización y accesibilidad y de seguridad en caso de incendio.

OTRAS CUESTIONES QUE SE PLANTEAN EN LA PROPUESTA:

- Se aclara que en las grandes superficies comerciales 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, no podrán destinarse a actividad lucrativa, comercial o de ocio, tales como puestos fijos, puestos de temporada, terrazas o similares, salvo que el propio planeamiento lo permita expresamente.

- Se extiende el criterio establecido por el Acuerdo nº354 de la CS para las embajadas y representaciones diplomáticas a todo el uso dotacional de Administración Pública, permitiendo su implantación en las condiciones admitidas para el uso terciario oficinas.

- Se actualiza el texto, corrigiendo las referencias a normativa y legislación obsoletas.

Todas estas propuestas son propias de la ordenación interna de la ciudad para la efectiva organización municipal y no afectan al modelo de ordenación del territorio previamente establecido por el PG97, ni inciden en la ordenación del territorio de la CM.

PROPUESTA Nº14. USOS DOTACIONALES SERVICIOS COLECTIVOS Y SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES.

Artículos 7.7.1, 7.7.4, 7.9.1, 7.9.8, 7.10.1, 7.10.3, 7.10.4, 7.10.6, 7.10.8, 7.12.1, 7.12.3, 7.12.4, 7.13.2, 7.13.3, 7.13.7, 7.13.8, 7.13.9, 7.13.10 y 7.13.11 (19 artículos)**.**

Esta propuesta plantea una importante mejora de la regulación del uso dotacional de la ciudad, flexibilizando su implantación y permitiendo adaptar los destinos de las dotaciones a las necesidades cambiantes de la sociedad.

La propuesta de modificación aborda las siguientes cuestiones:

DOTACIONAL SERVICIOS COLECTIVOS:

1. Se incorporan dentro de la definición genérica de la clase de equipamiento los servicios socio asistenciales, creando una nueva categoría de vivienda dotacional para incorporar las viviendas de carácter social e incluyendo dentro de la categoría de equipamiento educativo a los centros destinados a la formación y desarrollo empresarial gestionados por la administración pública.

2. Se elimina la rigidez en la implantación de edificios dotacionales, mediante la modificación de los usos alternativos previstos en el artículo 7.7.4 dentro de cada nivel de implantación, añadiendo nuevas posibilidades de implantación de otras dotaciones a las ya admitidas actualmente.

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

EQUIPAMIENTO:

Se crea la categoría de vivienda dotacional, destinada a proporcionar alojamiento a colectivos con necesidades específicas, bien por razones asistenciales o bien por dificultad de acceso a la vivienda.

Dentro de la misma, se diferencian dos tipos: la vivienda tutelada y las viviendas de integración social, y se concreta el destino y las condiciones de implantación de cada una.

Se incorporan en la categoría de equipamiento educativo todas las actividades formativas impartidas por las universidades o por organismos de las administraciones públicas.

Se flexibiliza la implantación de equipamientos, admitiendo que se implanten equipamientos singulares en parcelas de equipamiento básico.

En nuevas implantaciones y sustituciones se admite cualquier categoría de equipamiento, con independencia de la calificación pormenorizada de la parcela.

Se admite la implantación de categorías distintas de equipamiento en la misma parcela, para favorecer la implantación de equipamientos multifuncionales.

Se flexibiliza la ampliación de dotaciones existentes sobre parcela calificada hasta un 20 %, sobre el mayor de los valores correspondientes a la superficie edificada existente o la edificabilidad de la parcela. La ampliación se realizará directamente mediante licencia, salvo que se supere alguno de los parámetros de posición, ocupación o volumen y forma, en cuyo caso será necesario plan especial. En caso justificado, los equipamientos de titularidad pública podrán incrementar su edificabilidad hasta un 40 % mediante plan especial.

DOTACIONAL SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES:

1. Se aumentan los usos alternativos actuales, admitiendo la administración pública y los servicios públicos en la mayoría de las categorías.

2. La ampliación permitida de hasta el 20 %, se realizará directamente mediante licencia, salvo que se supere alguno de los parámetros de posición, ocupación o volumen y forma, en cuyo caso será necesario plan especial.

3. Se eliminan las referencias normativas obsoletas, remitiendo genéricamente a la normativa reguladora de la materia.

Todas estas propuestas son propias de la ordenación del uso dotacional de la ciudad. No se desvirtúa el tratamiento del uso establecido por el PG97. Todas estas propuestas son propias de la ordenación interna de la ciudad para la efectiva organización municipal y, por lo tanto, no afectan al modelo de ordenación del territorio previamente establecido por el PG97, ni inciden en la ordenación del territorio de la CM.

PROPUESTA Nº15. USO DOTACIONAL ZONA VERDE Y HUERTO URBANO.

Artículos 7.8.3, 7.8.4 y 7.8.5 (3 artículos)**.**

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

La propuesta plantea una mejora de la ordenación de las zonas verdes, que se resume en los siguientes apartados:

1. Se aclara que las construcciones previstas en las ordenanzas municipales, como es el caso de los quioscos de hostería, se pueden disponer en zona verde con independencia de los usos compatibles y autorizables que puedan situarse en ellas, por lo que no intervienen para limitar su edificabilidad y ocupación.

2. Se aclara que el uso cultural al que se refieren ahora las NNUU, es el uso urbanístico de equipamiento cultural.

3. No es posible establecer en las NNUU los órganos municipales que deben informar sobre la necesidad y procedencia de disponer equipamientos emplazados en zonas verdes calificadas, dado que pueden variar en función del equipamiento concreto, por lo que no se especifican, salvo el del órgano competente en materia de medio ambiente como responsable de la conservación y mantenimiento de la zona verde.

4. Se definen e incluyen en el uso de zona verde los huertos urbanos, estableciendo limitación en la superficie de la zona verde que pueda destinarse a huerto urbano, para no desvirtuar su carácter de espacio de estancia y esparcimiento de la generalidad de la población.

5. Se definen los nodos de compostaje, que se consideran instalaciones a incorporar en las zonas verdes, bien como complemento de los huertos urbanos o bien de forma independiente.

6. Se incluyen entre los usos asociados de las zonas verdes calificadas los servicios públicos en su categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad.

Todas estas propuestas son propias de la ordenación interna de la ciudad. Se aclaran determinados elementos que pueden implantarse en las zonas vedes y se actualiza la normativa, definiendo y regulando los huertos urbanos y los nodos de compostaje en la ciudad. Por lo tanto, todas estas propuestas son propias de la ordenación interna de la ciudad para la efectiva organización municipal y no afectan al modelo de ordenación del territorio previamente establecido por el PG97, ni inciden en la ordenación del territorio de la CM.

TÍTULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO

Resumen del contenido del título del PG97:

Este título contiene las condiciones específicas a que deben sujetarse los edificios y usos en función de su localización en el suelo urbano.

En suelo urbano se distinguen cuatro áreas: área de ordenación directa, áreas de planeamiento incorporado (API), áreas de planeamiento específico (APE) y áreas de planeamiento remitido (APR).

Dentro del área de ordenación directa, el Plan General diferencia 11 normas zonales: 1 Protección del Patrimonio Histórico; 2 Protección de Colonias Históricas; 3 Volumetría específica; 4 Edificación en manzana cerrada; 5 Edificación en bloques abiertos; 6 Edificación en

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

cascos anexionados; 7 Edificación en baja densidad; 8 Edificación en vivienda unifamiliar; 9 Actividades económicas; 10 Ejes terciarios; 11 Remodelación.

Define para cada norma zonal su ámbito, tipología y uso cualificado, las obras admisibles, las condiciones de las obras de nueva edificación y, en su caso, de las obras en los edificios, y el régimen de usos compatibles y autorizables.

Se proponen las siguientes modificaciones:

PROPUESTA Nº16. NORMA ZONAL 1.

Artículos 8.1.4, 8.1.6, 8.1.7, 8.1.8, 8.1.9, 8.1.10, 8.1.12, 8.1.13, 8.1.15, 8.1.18, 8.1.19, 8.1.20, 8.1.22, 8.1.23, 8.1.24, 8.1.25, 8.1.26, 8.1.27, 8.1.28, 8.1.30, 8.1.31 y 8.1.32 (22 artículos).

La propuesta de modificación aborda las siguientes cuestiones:

RECUPERACIÓN DE PATIOS DE MANZANA Y ESPACIOS LIBRES:

Los patios de manzana son el conjunto de los espacios libres de edificación definidos en el Plano de Condiciones de la Edificación del APE 00.01 "Centro Histórico", conforme a las NNUU.

Tras el estudio realizado, se obtienen los siguientes datos:

- Casi el 35% del suelo de los patios de manzana carece de edificación.
- Algo más de la cuarta parte de la superficie de los patios de manzana la ocupan edificaciones de una o dos plantas.
- Casi el 40% de la superficie de los patios ocupada, corresponde a edificaciones de tres o más alturas, edificaciones y/o usos con y sin licencia.
- Analizadas las edificaciones que ocupan espacio en los patios de manzana, cerca del 98% de ellas son construcciones que ocupan el patio con superficie inferior a 500 m^2.

De lo expuesto se deduce la compleja morfología estructural del ámbito sobre el que se opera.

El PG97, para los patios de manzana comprendidos en el APE 00.01 "Centro Histórico", pretendía: eliminar edificaciones de su interior para recuperar el aspecto de resto de parcela libre a la cota del terreno, deslindado por las vallas de su cerramiento, y, en segundo lugar, proteger determinados usos que se pretendían propios o necesarios, tales como el de garaje-aparcamiento, para aumentar la dotación de estacionamiento en esta parte consolidada de la ciudad.

La técnica utilizada era limitar las transformaciones de usos, con la incorporación de la pérdida de edificabilidad y demolición de edificaciones.

Ante la ineficacia del planteamiento inicial del PG97, en 2008 se aprobó una MPG, cuyo objeto era adecuar sus técnicas para hacerlas más eficaces, admitiendo determinadas transformaciones, siempre que se lograra alguna de las finalidades de mejora de los patios que se incorporaron a las NNUU.

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

En 2014, se inició la tramitación de una nueva MPG referida a los patios de manzana (expediente 711-2014-6591[2]), en la que se reconocía que, transcurridos seis años desde la MPG de 2008, se había constatado que su efectividad había sido reducida, abocando a la inactividad con el resultado de que estos espacios, con un emplazamiento y situación privilegiada en la ciudad, siguen siendo residuales y las herramientas diseñadas impiden, además, la materialización de propuestas que podrían mejorar su uso, características y salubridad.

Por lo tanto, lejos de mejorar la morfología y habitabilidad de los patios, la normativa vigente desde 1997 no ha conseguido la recuperación de los mismos y, al contrario, estos se han degradado y deteriorado, produciendo una disminución progresiva de sus condiciones higiénicas, sin que se hayan alcanzado, tampoco, los pretendidos objetivos de mejora.

Se trata, además, de una normativa complicada, cuya redacción ha dado lugar a interpretaciones diversas y para la que se han tenido que dictar diferentes instrucciones:

- Instrucción 1/2012, de 23 de octubre de 2012, sobre el Convenio de Cesión de Plusvalías regulado en el artículo 8.1.28.4.2c (BOAM 29.10.2012 - ANM 2012\61).

- Instrucción 1/2017, de 2 de marzo de 2017, del Delegado del Área de Desarrollo Urbano Sostenible, aclaratoria sobre los artículos 8.1.22, 8.1.23 y 8.1.28 de las NNUU del PG97, que regulan los cambios de clase de uso en patios de manzana y espacios libres. (BOAM 22.03.2017 - ANM 2017\21), declarada nula por Sentencia del TSJM de 11.12.2017 (PO 370/2017).

Además, y por las razones expresadas, la recuperación de los patios de manzana que contempla la Sección 5ª del Capítulo 8.1 de las NNUU, se ha comprobado en la práctica inviable. Por una parte, porque en la mayoría de las manzanas hay edificios catalogados en nivel 1 y 2 que los ocupan parcialmente y a los que no se puede aplicar esta normativa, por primar la normativa sobre protección frente a la de patios, lo que lleva a que en muchas de las manzanas no se pueda alcanzar nunca el objetivo pretendido por el PG97.

Por otra parte, porque la normativa no alcanzará nunca el objetivo deseado, ya que los propietarios no renuncian a sus edificaciones demoliéndolas sin contraprestación alguna, puesto que no se ha mostrado operativo perder edificabilidad patrimonializada cambiando el uso de las edificaciones existentes, a la vista de su valor económico.

En resumen, la difícil implantación de nuevos usos en las edificaciones que ocupan patios de manzana y espacios libres en el ámbito de la Norma Zonal 1, grados 1º y 3º, ha provocado el desuso y abandono de edificaciones existentes en los patios o su infrautilización como espacios residuales, almacenes, cuartos de instalaciones, etc., lo que implica el deterioro y mengua de las condiciones higiénicas y de habitabilidad existentes. Por ello, se propone la modificación de la normativa vigente del PG97, aportando alternativas que puedan dar soluciones que ayuden al desarrollo de nuevas actividades y dinamicen la economía.

En estas circunstancias se plantea una propuesta que mantiene la necesidad de recuperar los patios, pero solo en caso de obras de reestructuración general o de nueva edificación.

[2] MPG relativa a las condiciones para las actuaciones en patios de manzana y espacios libres, en el ámbito de la Norma Zonal 1 en los grados 1º y 3º. Aprobada inicialmente el 5 de marzo de 2015. No llegó a aprobarse provisionalmente.

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

En tanto dichas obras no se realicen, se incorporan condiciones que permitirán mejorar la situación de los patios y se flexibiliza el régimen de usos permitidos en los mismos.

La propuesta plantea potenciar la regeneración de los patios mediante la actualización, mejora y tratamiento ambiental y bioclimático de las edificaciones existente en los mismos, posibilitando los cambios de uso y actividad, una vez contrastada en la práctica la inviabilidad de la apertura de los mismos mediante la eliminación de las construcciones que los ocupan, las cuales, debido a las restricciones que pesan sobre ellas, se encuentran en muchos casos en un claro estado de deterioro y obsolescencia.

INTENSIFICACIÓN DE USOS:

La propuesta plantea establecer un porcentaje de incremento de aforo (5%), por encima del cual se considere la intervención como intensificación, para poder asumir pequeñas modificaciones de distribución y variaciones de destino de espacios que generen ligeros incrementos de aforo.

Se evita de esta forma la consideración como intensificación de pequeñas alteraciones de distribución o destino de locales que generen mínimas modificaciones de aforo.

RECUPERACIÓN DE FACHADAS:

Se propone mantener el criterio de la redacción actual de las NNUU, pero integrando el acuerdo nº136 de la CS con matices, de tal forma que, en general, la restitución de la fachada a su estado original sea exige cuando las obras afecten a la misma, pero que en casos justificados pueda exigirse su restitución, aunque la obra no afecte a la fachada

En cuanto a los rótulos, se incorpora una remisión a la ordenanza municipal que regule la publicidad exterior.

CRITERIOS DE COMPOSICIÓN:

La propuesta plantea incorporar un apartado 5º en el artículo 8.1.18 de las NNUU, que recoja la posibilidad de que la CPPHAN pueda admitir soluciones de arquitectura contemporánea, que se integren armónicamente en el entorno sin necesidad de incluir elementos tradicionales.

Se amplían de esta forma las posibilidades de diseño y composición de las edificaciones, siempre previo informe de la CPPHAN, para poder admitir soluciones de arquitectura contemporánea.

CONDICIONES DE LAS OBRAS:

La propuesta plantea:

- Coordinar el contenido de los artículos 8.1.9 y 4.3.20, dado que no tienen sentido mayores exigencias higiénicas dentro del APE 00.01 que fuera de él, exigiendo fuera del APE las mismas condiciones de vivienda exterior que cuando no haya marcado patio azul en éste (apartado 6 del artículo 4.3.20).

- Establecer que en las intervenciones en las que no sean exigibles las condiciones higiénicas, en ningún caso podrán menoscabarse las originales.

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

- Exigir que, en caso de acondicionamiento con intensificación, todas las piezas habitables dispongan de ventilación e iluminación natural, aunque ésta se realice a un patio con dimensiones menores de las normativas.

Con la propuesta se elimina el tratamiento diferenciado de los edificios interiores y exteriores al APE 00.01, en lo referente a la exigencia de vivienda exterior, se impide que en viviendas existentes puedan menoscabarse las condiciones higiénicas iniciales mediante la redistribución de piezas habitables y se impide que en obras de acondicionamiento con intensificación de usos puedan surgir piezas habitables interiores, carentes de ventilación e iluminación natural.

En su conjunto, se trata de modificaciones que afectan a las edificaciones por lo que todas estas propuestas son propias de la ordenación interna de la ciudad para la efectiva organización municipal y, por lo tanto, no afectan al modelo de ordenación del territorio previamente establecido por el PG97, ni inciden en la ordenación del territorio de la CM.

PROPUESTA Nº17. NORMA ZONAL 3.

Artículo 8.3.2, 8.3.3, 8.3.4, 8.3.5, 8.3.7 y 8.3.10 (6 artículos)**.**

La propuesta de modificación de la Norma Zonal 3 aborda las siguientes cuestiones:

USO CUALIFICADO:

El PG97 estableció la regulación de un extenso ámbito de suelo urbano consolidado de la ciudad a través de la norma zonal 3 "Volumetría Específica".

Diecinueve años después de la aprobación del PG97, diferentes circunstancias -como la experiencia de su aplicación, las sentencias firmes dictadas sobre ciertos aspectos fundamentales de su concepción y el protagonismo que se otorga a la ciudad consolidada-, hicieron necesario y conveniente reajustar el régimen normativo inicialmente previsto por el PG97 a través de la MPG *relativa a la normativa que regula los ámbitos de suelo sometidos a la Norma Zonal 3. Volumetría Específica*, aprobada definitivamente por Acuerdo de 10 de mayo de 2016 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid (BOCM 19.5.2016-Expediente 711-2011-01991–en adelante MPG 00/335).

La propuesta se fundamentó en un análisis exhaustivo de la realidad urbana sobre la que interviene, de sus antecedentes normativos y de planeamiento, y de los procesos que se han ido desarrollando durante ese periodo. La MPG 00/335 se ciñó a la modificación puntual de la regulación zonal de aplicación directa para una porción importante del suelo urbano común consolidado y se limitó a reajustar algunas determinaciones, manteniendo básicamente la estructura normativa. Fundamentalmente, reconsideró la definición del uso cualificado, las condiciones a las que se somete la edificación, las determinaciones para su sustitución y el régimen de usos.

El planteamiento de la MPG 00/335 fue el siguiente:

> El uso cualificado de las parcelas será el derivado de la calificación en los instrumentos de planeamientos antecedentes anteriores a la Zona 3 del PG85 o del PG97; subsidiariamente, el implantado con licencia.

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

La MPG 00/335 tiene como motivación principal, llenar el vacío producido por la anulación del art. 8.3.5.3.b, que solo admitía en parcelas no dotacionales las edificaciones subterráneas destinadas a garaje aparcamiento o usos infraestructurales. La razón de la anulación fue que en las parcelas vacantes se debía de haber permitido la edificación para el uso cualificado residencial. Hay sentencias en casos concretos en los que se ordena conceder licencia para edificios residenciales en parcelas vacantes que son espacios interbloques.

La regulación del uso cualificado en la MPG 00/335 implica la asunción de la Zona como una foto fija, en ambos grados, tal como resultó de la ejecución de los instrumentos de planeamiento originarios. Las razones de esa decisión, tal como recoge su memoria, fueron:

- Impedir la edificación sobre rasante de los espacios interbloques que ya en el planeamiento originario carecían de aprovechamiento urbanístico.

- Mantener la diversidad de usos de la zona, puesto que, aunque el uso residencial es el generalizado, no es el único, sino que existen edificios con otros usos, en particular los que alojan la dotación comercial obligatoria.

La aplicación de la normativa resultante de la MPG 00/335 ha generado una problemática inesperada en el momento de su aprobación:

a) El uso cualificado no se establece directamente en la norma, sino que se hace por remisión a los antecedentes de planeamiento correspondientes, cuya localización en los suelos regulados por el grado 1º resulta dificultosa y a veces imposible. Además, los planos de ordenanzas de las Ordenanzas Municipales de 1972 (en adelante OOMM72) producen cierta distorsión respecto a su consideración o no como instrumento de planeamiento antecedente.

b) El uso residencial resulta incompatible cuando el uso cualificado del edificio, según los antecedentes de planeamiento, es distinto del residencial, cuando este en origen en el PG97 era el uso cualificado del ámbito.

c) Multitud de expedientes de solicitud de cambio de uso de local a vivienda se complican o imposibilitan por razón de lo indicado en los apartados anteriores.

La propuesta de modificación que plantea esta MPG, consiste en adoptar los siguientes criterios, diferenciando el uso cualificado de los dos grados de la norma zonal de la siguiente forma:

Grado 1º:

- En parcelas edificadas, el uso cualificado será el residencial.

- Los suelos vacantes, salvo que en el planeamiento antecedente estuvieran destinados a ser solares edificables, tendrán la consideración de espacio libre sin aprovechamiento urbanístico.

- La posible naturaleza dotacional derivaría de la calificación en el planeamiento antecedente o se asumiría de la situación de hecho existente debidamente ponderada.

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

Grado 2º:

- El uso cualificado, en todo caso, será el que derive de los instrumentos de planeamiento antecedente. En este caso, los antecedentes son ordenaciones específicas del PG85 que no plantean problemas de localización y según las cuales se regulan las obras de nueva edificación.

La propuesta resuelve el problema de la edificación de los espacios interbloques que provocaron las sentencias anulatorias, sin negar la edificación de parcelas vacantes que en los planeamientos originarios estuvieran destinadas a ser solares edificables.

Determinación sencilla del uso cualificado en el suelo edificado, directamente en el grado 1º e indirectamente en el grado 2º.

Se elimina en gran medida el problema de búsqueda y localización de los antecedentes de planeamiento, que no sería necesaria en los suelos edificados del grado 1º.

Se facilita la transformación de los usos existentes hacia el residencial en el grado 1º y da coherencia al régimen de usos compatibles y autorizables que la MPG00/335, para ese grado, mantuvo con referencia al residencial, aunque éste ya no era el cualificado.

En el grado 2º se mantiene la diversidad de usos remitiendo a los antecedentes de planeamiento, cuya localización no genera problema alguno ya que son ordenaciones específicas del PG85, y según ellos se regulan las obras de nueva edificación y el régimen de usos compatibles.

No se altera respecto a la regulación actual la determinación de la posible naturaleza dotacional de los espacios interiores a la alineación en volumetría específica.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN:

La propuesta plantea la obligatoriedad de un plan especial en el que se valore la procedencia de la parcelación y se establezcan sus condiciones, dado que esta actuación no puede realizarse directamente en la licencia de parcelación, que es un acto reglado.

REGULACIÓN OBRAS DE SUSTITUCIÓN Y AMPLIACIÓN GRADO 1º:

La propuesta plantea:

- Retocar la regulación de las obras de ampliación, admitiendo la ampliación para compensar elementos excluidos del cómputo de edificabilidad que se incorporan al interior de la edificación. Las mismas posibilidades de la ampliación se contemplan para las obras de sustitución, admitiendo la modificación de la envolvente sin requerir estudio de detalle para ello.

- Incluir dentro de las obras de ampliación las torres de ascensor, que ahora solo se contemplan como nueva planta en parcela interbloques vacantes. Se planteará a los órganos correspondientes la modificación de la Ordenanza de Ascensores para que la ejecución de torres de ascensor se consideré obras de ampliación y no de reestructuración, puesto que modifican la volumetría del edificio.

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

- Aclarar que las condiciones de la Norma Zonal 8 y el mantenimiento del número de viviendas en nuevas ordenaciones mediante estudio de detalle, solo se aplica cuando el uso cualificado sea el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

La puntualización y aclaración que plantea esta propuesta se refiere a las obras admisibles en determinadas edificaciones de la ciudad, por lo no afectan al modelo de ordenación del territorio previamente establecido por el PG97, ni inciden en la ordenación del territorio de la CM.

PROPUESTA Nº18. NORMA ZONAL 9.

Artículos 8.9.11, 8.9.14, 8.9.17 y 8.9.18 (4 artículos)**.**

La hibridación de usos en la ciudad resulta un factor fundamental de desarrollo y de enriquecimiento de la vida ciudadana. La propuesta contiene medidas para flexibilizar la implantación de usos en la Norma Zonal 9 *Actividades Económicas*, con el fin de potenciar la mejora de estos espacios de la ciudad. Básicamente plantea:

1. Mantener el uso cualificado y el régimen de usos alternativos con la actual reducción de edificabilidad, salvo en el caso del uso dotacional, en el que, por su carácter social, se iguala la edificabilidad del grado 2º a la del grado 1º, para evitar el efecto de expulsión del uso industrial de los polígonos industriales tradicionales y conservar la actividad económica en la ciudad.

2. Simplificar el régimen de usos asociados y complementarios, aumentando el porcentaje de estos últimos, aplicándoles a ambos las condiciones generales del Capítulo 7.2, limitando cada uso complementario al 25% de la superficie edificada, para fomentar la hibridación de usos.

3. Permitir la coexistencia del uso cualificado y el alternativo simultáneamente, con la limitación de edificabilidad del alternativo.

4. Eliminar la aparente contradicción entre los artículos 8.9.17 y 7.6.3 en cuanto a la admisión del uso terciario hospedaje solo en la tipología de hotel en los grados 3º, 4º y 5º.

5. En los cambios de uso con mantenimiento de la superficie edificada en los grados 1º y 2º, se mantiene el plan especial como instrumento para cuantificar y materializar los deberes de cesión para dotaciones públicas por el exceso de edificabilidad, salvo que, a juicio del Ayuntamiento, resultara improcedente o inviable la cesión en suelo o edificabilidad, sustituyéndose por la monetización de las cesiones, en cuyo caso el plan especial sería innecesario y sería suficiente la valoración del equivalente económico de las mismas para su abono por el promotor previamente a la concesión de la licencia o presentación de la declaración responsable.

Desde la aprobación del plan especial de mejora de actividades económicas en 2012, se han tramitado y aprobado definitivamente 7 expedientes. Todos los planeamientos ejecutados han finalizado con la monetización de las cesiones.

El TRLSyRU establece las cesiones por los deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias. En este caso, se trata de actuaciones de dotación, para las que el artículo 18.2 establece:

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

"2. Cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 7.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:
a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.
b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística."

Al plantearse el cambio de uso con mantenimiento de la superficie edificada en los grados 1º y 2º, con objeto mantener la edificación construida, no es posible la cesión en suelo, puesto que se trata de parcelas edificadas casi en su totalidad.

En el caso de la plusvalía, el TRLSyRU prevé directamente la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico. Al no haber suelo, la opción es la monetización de esta cesión.

En el caso de las dotaciones, el TRLSyRU señala que, en caso de imposibilidad física, la cesión puede hacerse en superficie edificada mediante la constitución de un complejo inmobiliario o por las formas que prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

La LSCM, en el artículo 36.6 f), regula y permite la monetización de las cesiones de redes en el suelo urbano:

"f) En suelo urbano, el deber de cesión de suelo recogido en la letra a) podrá satisfacerse mediante el pago de su equivalente en dinero, cuando dentro del ámbito de actuación no se disponga de la superficie necesaria para ello. Dicho deber se cumplirá en el momento del otorgamiento de la licencia de obra y, en su caso, licencia de actividad.
Las medidas compensatorias recogidas en el artículo 67.2 podrán ser materializadas según lo expuesto en el párrafo anterior."

Las características de las construcciones que se mantienen y las superficies de cesión de dotación resultantes en la mayoría de los casos no son muy elevadas. Los locales de pequeño o mediano tamaño no tienen la superficie suficiente para ubicar dotaciones adecuadas para dar servicio a los ciudadanos. Por esta razón y en muchas ocasiones, previo informe del distrito correspondiente en el que se confirma que no resulta adecuado un local de las dimensiones que derivan de la cesión, en los expedientes tramitados se opta por la monetización.

Por último, la Asesoría Jurídica y la Intervención municipales se han pronunciado en contra de propuestas de conversión de las cesiones de redes no contempladas en la LSCM, lo que ha conllevado la forzosa monetización de las mismas.

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

Debe tenerse en cuenta que:

- El cambio de uso manteniendo la edificación existente está permitido por las NNUU.

- Las obras que se permiten en estos edificios, aunque se recogen en el Plan Especial que se tramita, están reguladas directamente por las NNUU y pueden ser sometidas a valoración en la licencia o declaración responsable.

- La monetización es una forma legal de cumplimiento de los deberes de cesión reconocida en el TRLSyRU y en la LSCM, cuyo cumplimiento debe realizarse antes del otorgamiento de la licencia o la presentación de la declaración responsable.

A la vista de lo anterior y teniendo en cuenta que cuando se plantee la monetización y así se considere adecuado por al Ayuntamiento, la tramitación de un PE solo para su cuantificación es una carga excesiva e injustificada que no atiende a ningún interés público, se propone un procedimiento más sencillo y ágil para la cuantificación de las cesiones con carácter previo al otorgamiento de la licencia o la tramitación de la declaración responsable, conforme determina el artículo 36.6 f) de la LSCM, no siendo posible conceder la primera o presentar la segunda si no se han abonado las mismas.

Esta propuesta está en la línea de simplificación para la implantación de actividades económicas establecida por la normativa europea, estatal, autonómica y local.

No debe olvidarse que la monetización de las cesiones se incorpora en el patrimonio municipal de suelo para el cumplimiento de lo establecido en el TRLSyRU, en el artículo 18.2, y para los fines establecidos en el artículo 176 de la LSCM:

> *Artículo 176 Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo*
> *Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, una vez incorporados al proceso urbanizador o edificatorio, se destinarán, de conformidad con las técnicas y los procedimientos establecidos en la presente Ley, a cualquiera de los siguientes fines:*
>
> > *a) Construcción, rehabilitación o mejora de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, en el marco de las políticas o programas establecidos por las Administraciones públicas.*
> > *b) Conservación o mejora del medio ambiente, o la protección del patrimonio histórico-artístico.*
> > *c) Actuaciones públicas para la obtención de terrenos y ejecución, en su caso, de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.*
> > *d) Actuaciones declaradas de interés social.*
> > *e) Conservación y ampliación de los patrimonios públicos de suelo.*
> > *f) A la propia gestión urbanística, con cualquiera de las siguientes finalidades:*
> >
> > > *1.º Incidir en el mercado inmobiliario, preparando y enajenando suelo edificable.*
> > > *2.º Pagar en especie, mediante permuta, suelo destinado a redes públicas.*
> > > *3.º Compensar, cuando proceda, a quienes resulten con defecto de aprovechamiento, como consecuencia de operaciones de equidistribución, o de la imposición de limitaciones singulares."*

En conclusión, la puntualización y aclaración de la normativa de esta propuesta para la Norma Zonal 9 no se realiza sobre el uso cualificado, sino con relación a la normativa de usos alternativos, asociados y complementarios, siempre en aras a la flexibilización y mejora de la interrelación de los usos y estableciendo garantías de conservación del uso de actividad económica.

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

La supresión del PE, que se tramita únicamente con el objeto de cuantificar las cesiones, tampoco supone una determinación que afecte al modelo de ordenación del territorio previamente establecido por el PG97, ni incide en la ordenación del territorio de la CM.

7.- ALCANCE.

El artículo 1.1.4 de las NNUU del PG97 establece:

"Artículo 1.1.4 El Plan General: valor de su ordenación y determinaciones (N-1)

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

2. De conformidad con el artículo 45 de la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, los artículos de las presentes Normas Urbanísticas se dividen en dos niveles:
a) Nivel 1: Aquellos cuya naturaleza y alcance son propios del planeamiento general.
b) Nivel 2: Aquellos cuya naturaleza y alcance son propios del planeamiento de desarrollo.

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

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

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

Respecto a esta asignación del PG97, la Sentencia del TSJM de 18.03.2005 (firme tras desestimarse recurso por STS 30.10.2009) considera adecuada la asignación de niveles N1 y N2 establecida por el PG, con el carácter de no vinculante, de forma que, aunque las NNUU incluyan un supuesto en el grupo N1, naturaleza propia del planeamiento general, ello no determina que pueda corresponderse materialmente con el N2 y sea ajustada a derecho la tramitación de su modificación mediante un instrumento de desarrollo.

Además de lo señalado, en la actualidad ha de aplicarse el artículo 35 de la LSCM, que diferencia entre determinaciones estructurantes (aquéllas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro) y determinaciones pormenorizadas (aquéllas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material).

La concreción más exhaustiva del rango y carácter de las determinaciones de planeamiento la recogen los siguientes artículos de la LSCM en lo relativo a: las determinaciones sobre redes públicas (36), sobre la división del suelo (37), sobre los usos del suelo (38), sobre las edificabilidades y los aprovechamientos urbanísticos (39) y sobre las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada (40).

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

Volviendo al artículo 35, y para identificar el tipo de determinaciones que se regulan en la propuesta de MPG, debe hacerse referencia a su contenido:

Los apartados 1 y 2 señalan:

> *"**1.** Son **determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística** aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.*
>
> ***2.** Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:*
>
> ***a)** El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría del suelo.*
> ***b)** La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.*
> ***c)** La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: Usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.*
> ***d)** El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección."*

Las determinaciones que se abordan en la propuesta de MPG no pueden considerarse estructurantes, ya que no afectan a ninguno de los parámetros que señala expresamente la LSCM como tales.

Los apartados 3 y 4 señalan que deben entenderse como determinaciones pormenorizadas:

> *"**3.** Son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.*
>
> ***4.** Sin perjuicio de una mayor concreción y mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística:*
>
> ***a)** La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.*
> ***b)** Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.*
> ***c)** La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.*
> ***d)** El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.*
> ***e)** La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales, pero sin considerarse parte de ellas.*
> ***f)** La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.*
> ***g)** Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística."*

No se está planteando el ejercicio de nuevo y en plenitud de la potestad de planeamiento, ya que no se introduce a través de las propuestas una modificación del modelo territorial adoptado. Dado que no se alteran los elementos de ordenación estructurante establecidos por el PG97, esta MPG no supone la revisión del Plan General de Ordenación Urbana, en los términos en los que esta se define en el artículo 68[3] de la LSCM, ya que no altera la

[3] ***LSCM artículo 68*** *Revisión de los Planes de Ordenación Urbanística.*

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

MADRID

estructura general y orgánica del municipio: zonificación (inclusión en NZ, API, APE, APR, UZP, UZPp, UZI, UNP, etc.), clasificación ni calificación de los suelos.

Por lo tanto, cabe afirmar que se cumplen las limitaciones establecidas para una modificación puntual del planeamiento en la legislación urbanística vigente:

- La MPG plantea la modificación parcial del texto de las NNUU. No modifica la documentación gráfica del PG97. Solo incorpora el plano de anillos del PEH, con la denominación "*Plano ámbito de aplicación del artículo 7.6.3 bis*" y un nuevo plano como anexo gráfico denominado "*Plano anexo gráfico artículo 8.1.12.2*".

- Artículo 68.1 LSCM: dado que no se adoptan nuevos criterios que afecten al modelo de ordenación vigente o a la estructura general urbanística de la ciudad de Madrid, la MPG no supone revisión de planeamiento.

- Artículo 69.2.a) LSCM: la MPG no altera la clasificación de los terrenos de la ciudad de Madrid. No plantea modificaciones de clase o categoría de suelo, ni la disminución de zonas verdes o espacios libres públicos. Se mantiene la delimitación de las Normas Zonales en suelo urbano y su asignación pormenorizada a solares o espacios de uso y dominio público.

- Artículo 36.6 y artículo 67.2: la MPG no implica la recalificación de terrenos inicialmente destinados a uso docente, sanitario o viviendas en régimen de protección pública. No es necesario el análisis del mantenimiento de la proporción entre aprovechamiento y dotaciones, porque no se modifica la calificación vigente de las parcelas.

  Tampoco se modifican los parámetros de edificabilidad (condiciones de volumen) para las Zonas con aprovechamiento lucrativo. Únicamente se reconfiguran las formas de cómputo de edificabilidad, excluyendo del mismo determinadas superficies para permitir la mejora y eficiencia energética, así como la adopción de medidas de accesibilidad. Se modulan las condiciones de edificabilidad el uso dotacional público.

En este marco, las modificaciones que se plantean son relevantes y necesarias para el buen funcionamiento de la ciudad. Precisamente el transcurso del tiempo y la práctica en la aplicación de las normas, ponen de manifiesto la necesidad, sin llegar a la Revisión, de incorporar en las NNUU precisiones y mejoras a través de la modificación puntual de las mismas, que son relevantes por diferentes motivos, entre ellos:

- Incorporan cuestiones relacionadas con la regeneración y la rehabilitación urbana, la mejora ambiental y su sostenibilidad, la eficiencia energética, así como la materialización de soluciones que atiendan la accesibilidad y supresión de barreras no regulados o contempladas en 1997.

---

1. *Se entenderá por revisión de un plan general, la adopción de nuevos criterios que afecten a la totalidad del suelo del término municipal*
2. *La revisión de un Plan de Ordenación Urbanística en vigor supone el ejercicio de nuevo, en plenitud, de la potestad de planeamiento.*
3. *El Plan General se revisará en los plazos que en él se dispongan y cuando se produzcan los supuestos y las circunstancias que el mismo defina, así como siempre que se pretenda introducir en él alteraciones de los elementos de la ordenación estructurante que supongan modificación del modelo territorial adoptado. La revisión podrá acometerse de una sola vez o por fases referidas a partes del término municipal, cuya ordenación sea susceptible de gestión, aplicación y ejecución autónomas. En este último caso, el primer proyecto que se elabore deberá justificar el procedimiento escogido, determinar las fases y describir el proceso a desarrollar para culminar la revisión*

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

- Incentivan la mejora de la calidad de las viviendas, de los edificios y de las dotaciones, en los aspectos de habitabilidad, sostenibilidad ambiental y fomento de la movilidad activa.

- Se adecúan a la realidad de nuestra actual sociedad, incorporando nuevas modalidades de vivienda, adaptadas a la nueva forma de vida y actividades no existentes en 1997 y regulando, para estas últimas, su régimen de implantación e interrelación con otros usos.

- Mejora y modifica las NNUU en temas importantes, cuya regulación se ha revelado ineficaz, como los patios de manzana de la Norma Zonal 1 y la regulación de la Norma Zonal 3.

- Se ajusta a las demandas de la sociedad y a la evolución en la forma de ofrecer los servicios a los ciudadanos, mejorando el tratamiento del uso dotacional público, que necesita más flexibilidad y, ante la escasez de parcelas en algunas zonas, sobre todo en el centro de la ciudad, se da la posibilidad de crear espacios multifuncionales que atiendan a las necesidades de todos los sectores de la población.

- Se actualiza en la dotación de aparcamiento, para todos los usos, y de carga y descarga en las actividades que lo requieren; los valores máximos y mínimos que deben disponerse para ser compatible con el buen funcionamiento de la ciudad; y se establece una dotación mínima para la guarda de bicicletas y otros vehículos de movilidad activa.

- Se mejora, simplifica y facilita la comprensión del régimen de obras aplicable a los elementos catalogados, adaptando su contenido a la protección del Patrimonio de la legislación autonómica vigente.

- Solventan problemas prácticos de aplicación detectados por los servicios municipales que aplican las NNUU.

- Se mejora la redacción de la normativa, adecuando el texto en preceptos que han requerido la interpretación de su contenido por la CS o instrucciones para su aplicación, ya que algunas previsiones iniciales del texto normativo, cuando se han llevado a la práctica, no tienen una interpretación pacífica.

98024E4E0520980D

8.- IMPACTO TERRITORIAL.

El artículo 56 de la LSCM señala que el Informe de Impacto Territorial *"analizará la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid"*.

El objetivo de dicho informe es estudiar, desde un punto de vista global e integrado, cómo puede afectar la propuesta de una revisión o nuevo Plan General de Ordenación Urbana municipal sobre el conjunto del territorio de la Comunidad de Madrid.

El marco legislativo actualmente vigente en materia de ordenación territorial es la Ley 9/1995, de 28 de marzo, por la que se regulan las medidas de política territorial, suelo y urbanismo de la Comunidad de Madrid.

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

Esta Ley, vigente cuando se tramitó el PG97, señala en el artículo 13 los objetivos de la Ordenación del Territorio en los siguientes términos:

> *"Artículo 13.*
> *1. La Ordenación del Territorio es una función pública de gobierno del territorio para la organización racional y equilibrada de su utilización y, en general, de los recursos naturales, que propicie la cohesión e integración social de la Comunidad de Madrid. Tiene como objetivos principales:*
> *a) La más idónea articulación territorial de la Comunidad de Madrid y de ésta con el resto de España.*
> *b) Las determinaciones de ámbito regional dirigidas a mejorar las condiciones de vida en colectividad y a armonizar el desarrollo económico-social con el medio ambiente en general, la preservación de la naturaleza y la protección del patrimonio histórico y cultural.*
> *c) La coordinación de la acción territorial entre las Administraciones Públicas y de sus programas de infraestructuras estableciendo las reservas de suelo necesarias para su ejecución"*

La Disposición derogatoria única de la LSCM señaló la derogación de la citada Ley, salvo los Títulos II, III y IV, que continúan en vigor en su integridad.

Siendo esta la única regulación sobre ordenación territorial vigente en la Comunidad de Madrid y también el marco normativo ya vigente en el momento de la aprobación del PG97, las propuestas de la MPG no afectan ni contradicen los contenidos característicos de los instrumentos de ordenación territorial, de alcance mucho más general, por lo que no inciden de forma directa en la organización del territorio de la Comunidad de Madrid, ya que se trata de determinaciones de ordenación pormenorizada que no alteran el modelo previamente establecido por el PG97.

No se altera el destino del suelo de los ámbitos previamente delimitados por el PG97, ni la clasificación y calificación de estos.

El alcance de la MPG es limitado, operando en el marco de las determinaciones de ordenación pormenorizada, en los términos que esta se define en el artículo 35 de la LSCM.

Las determinaciones propuestas tampoco implican afecciones sectoriales en materia de dominio público hidráulico, telecomunicaciones, carreteras, ferrocarriles o servidumbres aeronáuticas.

Tal y como se desprende de los objetivos que se plantean en la MPG, se trata de cuestiones que permitirán mejorar la calidad de vida en la ciudad y plantear soluciones normativas que beneficiarán la regeneración y rehabilitación urbana, la sostenibilidad, la eficiencia energética, así como la accesibilidad y movilidad en la ciudad, la calidad y sostenibilidad de las viviendas, la mejor gestión del patrimonio protegido y de las dotaciones y la mejora de la edificación y de la regulación de algunos usos.

También se incorporan actividades no contempladas al definir los usos en el año 1997, que requieren una cobertura por parte de la normativa. Estos usos se incorporan dentro del esquema de usos planteado en las NNUU vigentes, sin incorporar usos diferentes a los ya planteados y estableciendo la regulación necesaria, integrándose por lo tanto en el marco normativo ya existente.

Finalmente, la MPG simplifica y mejora el texto de las NNUU para solventar las incoherencias o contradicciones detectadas tras la aplicación durante 24 años de vigencia del PG97.

Cabe concluir, por tanto, que el documento es coherente con los objetivos de la actividad urbanística pública y compatible con el planeamiento sectorial (su ámbito de actuación y sus

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

efectos sobre todo tipo de aspectos sectoriales son de escasa entidad). No afecta al planeamiento de los municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establecen los instrumentos de ordenación del territorio. De hecho, su ámbito territorial carece en principio de incidencia alguna sobre planeamiento o municipio limítrofe y no consta la existencia de directrices regionales aprobadas para el área de influencia del municipio de Madrid.

De lo expuesto anteriormente, se concluye que el tipo de determinaciones que configuran la propuesta de MPG carecen de incidencia en aspectos generales de ordenación del territorio de la CM o del modelo territorial general previamente establecido por el PG97. Así se hace constar respecto a cada propuesta en el apartado 6 de la Memoria, en el que se analiza el contenido de cada una de las propuestas y, en este sentido, se incorpora una referencia expresa sobre esta cuestión.

9.- ALCANCE AMBIENTAL DE LA MPG. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO.

El procedimiento de Evaluación Ambiental de los Planes (en adelante EAE) se encuentra definido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el ámbito de la CM debe tenerse en cuenta, además, lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera. Régimen transitorio en materia de evaluación ambiental, de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid.

De conformidad con lo establecido en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación ambiental, el presente documento deberá someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, puesto que, por su condición de instrumento de planeamiento urbanístico, su naturaleza sería la de “plan” o “programa”.

El precepto distingue los supuestos en los que debe tramitarse el procedimiento ordinario y el procedimiento simplificado.

El apartado 1 del artículo 6 señala como supuestos de planes y programas que deben someterse a EAE ordinaria, los que:

> *“a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,*
> *b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*
> *c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.*
> *d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.”*

El apartado 2 del artículo 6 señala como supuestos de planes y programas que deben someterse a EAE simplificada:

> *“a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.*
> *b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv CSV : 98024E4E0520980D

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior."

Si analizamos individualmente el objeto y alcance de cada una de las propuestas, la conclusión es que las modificaciones que se plantean pueden llegar a "*establecer el marco para la autorización en el futuro de proyectos*", pero sin que se llegue a producir ninguno de los requisitos mencionados en el apartado 1 del artículo para que sea exigible una evaluación estratégica previa ordinaria, aunque sí alguno de los citados en el punto 2 para la simplificada.

En cuanto a los supuestos del apartado 2 del artículo, el documento sí puede considerarse como modificación menor de plan o programa sometido a evaluación estratégica simplificada (Plan General), por cuanto cabría concluir que, por su por su objeto y alcance, de MPG reúne las características de los supuestos que a priori son objeto de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.

A esta conclusión se llega porque las propuestas planteadas en el documento de Avance se refieren a aspectos regulatorios de terrenos en general totalmente urbanizados y consolidados, limitándose a realizar precisiones puntuales de aspectos característicos de la ordenación detallada en los instrumentos urbanísticos de aplicación, por lo que, en principio, puede considerarse que la presente actuación no tiene efectos significativos o reseñables sobre el medio ambiente.

En el presente caso se han tenido en cuenta una serie de circunstancias:

- Las propuestas que forman la MPG de forma individualizada son, sin duda, supuestos del procedimiento de ordenación simplificada. No obstante, si se considera en su conjunto la MPG, podría no encajar perfectamente con los supuestos establecidos para la misma puesto que:

  - Las determinaciones que se proponen, en su conjunto, afectan a todo el término municipal.

  - El planeamiento no establece el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión porque no se alteran los usos cualificados establecidos por el PG97, pero si se abordan propuestas que incorporan nuevas actividades o categorías de usos y estas se podrán aplicar en todo el término municipal y, por tanto, no se limitan a zonas de reducida extensión.

  El expediente arrastraría durante toda su tramitación la incertidumbre de haber optado por el procedimiento adecuado.

- La Comunidad de Madrid no cuenta con una normativa adaptada a la legislación básica estatal. La única referencia es la Disposición Transitoria Primera. Régimen transitorio en materia de evaluación ambiental, de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid.

  Procedimentalmente, la EAE simplificada se inicia con el documento de aprobación inicial y en este caso por su extensión (más del 10% del término municipal) es necesaria la tramitación de Avance, para el que el artículo 56 de la LSCM establece que se debe emitir *Informe previo de análisis ambiental por la Consejería competente en medio ambiente, que deberá emitirse en el plazo máximo de tres meses.*

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

La normativa no contempla el momento de inicio del procedimiento de EAE simplificada en el caso de los instrumentos de planeamiento urbanístico con Avance. Solo lo señala para los supuestos de EAE ordinaria, para los que se señala que el documento inicial estratégico formará parte de su contenido sustantivo y que el avance tendrá la consideración de borrador del plan, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Por lo tanto, ante la incertidumbre en el procedimiento que procede y a la vista de la previsión expresamente establecida en el apartado 6.1 de la Ley 21/2013, que señala que podrán someterse al procedimiento de EAE ordinaria "*d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor*", se incorpora como documentación sustantiva del Avance el Documento Inicial Estratégico, en los términos regulados en el artículo 19 de la Ley 21/2013, a solicitud de promotor, sin perjuicio de que el órgano ambiental, en el informe previo de análisis ambiental (artículo 56 LSCM), pueda concluir que la tramitación que corresponde es la simplificada.

10.- ESTUDIOS DE CONTENIDO ECONÓMICO.

En esta fase de Avance, y sin perjuicio de incluir o justificar el alcance de cada uno de los documentos económicos que prevé la legislación urbanística para los planes de ordenación urbana, se ha considerado suficiente abordar esta materia en los siguientes términos:

En todas las fichas de propuesta se incluye un apartado 5, denominado INCIDENCIA ECONÓMICA, en el que se recoge una breve reflexión sobre la incidencia económica tanto para el Ayuntamiento como para los particulares, describiendo cómo afectan a éstos las medidas adoptadas.

Se ha incluido un documento denominado Análisis Inicial Económico relativo al documento de "Avance de la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General". En el mismo se hace un planteamiento general y se analiza cada una de las propuestas recogidas en el Avance y se hace una aproximación a la incidencia económica que cada una de ellas tiene, tanto desde el punto de vista de los ciudadanos como de la administración.

Este análisis, sin perjuicio de completarse la valoración económica con la propuesta que se plantee para la aprobación inicial de la MPG tras el periodo de sugerencias y la recepción del informe de impacto territorial y el documento de alcance de la Evaluación Ambiental Estratégica, sirve para justificar la viabilidad económica y la sostenibilidad con carácter general de las propuestas de modificación planteadas, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal.

También destaca la sostenibilidad económica de la propuesta, ya que de las mismas no se derivan significativas necesidades de inversión o de incremento de gasto para la hacienda pública.

El Avance plantea muchas medidas como una opción y una oportunidad de mejora de la ciudad, pero no sienta acciones imperativas ni específicas sobre un ámbito determinado.

La sostenibilidad y la rentabilidad de las acciones que se deriven de la aplicación de las normas deberán justificarse en los actos de aplicación de la misma, sobre todo en los casos que de su aplicación se derive la tramitación de un instrumento de planteamiento,

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

circunstancia en la que, sobre un ámbito y planteamiento concreto, habrá que calcular y realizar los estudios económicos concretos que exige la legislación urbanística vigente.

11.- ANALISIS DE IMPACTOS.

La MPG exige un análisis en las siguientes materias:

- Impacto por razón de género.
- Impacto en materia de identidad de género (por razón de orientación sexual).
- Impacto por razón de adolescencia e infancia y familia.
- Justificación del cumplimiento sobre accesibilidad universal.

En cada una de las propuestas se analiza el impacto en materia de género, adolescencia e infancia, familia y accesibilidad, incorporando por tanto en el propio documento de Memoria del que forman parte, un análisis concreto de la incidencia que la ordenación que se plantea tiene en el caso que se analiza.

Además, se incluye un documento específico relativo a los análisis de impactos del planeamiento en materia de género, identidad de género, adolescencia e infancia, familia y accesibilidad, que aborda de manera conjunta las citadas cuestiones.

12.- CONTENIDO DEL PG 97 QUE SE ALTERA Y DOCUMENTACIÓN QUE SE INCORPORA.

12.1.- Documentación que se modifica.

Las NNUU del PG97. En concreto, se propone la modificación de los preceptos que se enumeran en el Cuadro resumen de propuestas y en cada una de las fichas y que se incorporan de forma ordenada y sistemática en el documento denominado Normas Urbanísticas del Avance de la MPG.

12.2.- Documentación que se incorpora.

La MPG incorpora al PG97 la siguiente documentación gráfica:

- Plano del ámbito de aplicación del artículo 7.6.3 bis.
- Plano anexo gráfico artículo 8.1.12.2.

13.- SUSPENSIÓN CAUTELAR ARTÍCULO 70.4 LSCM.

La LSCM regula la suspensión cautelar derivada de la tramitación de planes urbanísticos en el artículo 70.4:

> *"**Artículo 70** Suspensión cautelar de los Planes de Ordenación Urbanística*
> ***[...] 4. A los efectos de la elaboración, formación, tramitación y aprobación de todo tipo de instrumentos de planeamiento urbanístico y de sus modificaciones o revisiones e incluso en la fase de avance de planeamiento**, **podrá suspenderse la realización de actos de uso del suelo, de construcción***

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

***y edificación y de ejecución de actividades**. La aprobación inicial de un proyecto de Plan de Ordenación Urbanística o de su modificación o revisión comportará dicha suspensión. El período de vigencia total, continua o discontinua, de la medida cautelar de suspensión con motivo de un mismo procedimiento de aprobación de un Plan de Ordenación Urbanística o de su modificación o revisión no podrá exceder de un año. El expresado plazo será ampliable otro año cuando dentro de aquél se hubiere completado el período de información pública.*
No será posible acordar nuevas suspensiones en la misma zona por idéntica finalidad hasta que transcurrieren cinco años, contados a partir del término de la suspensión."

El Tribunal Supremo, entre otras, en Sentencia de 29 de enero de 1996 (RJ 1996/215) ha señalado:

*"La institución de la suspensión de licencias por motivo de formación y aprobación de planes, en sus dos vertientes de facultativa ---con ocasión del estudio de un nuevo Plan, no iniciado el procedimiento formal de aprobación, ni los trabajos de elaboración técnica---, y automática ---por la aprobación inicial--, tiene **carácter cautelar y tiende a asegurar que durante la tramitación del Plan que regirá en el futuro no se consoliden aprovechamientos del suelo que, aunque amparados en el Plan todavía vigente, sean contradictorios con el nuevo modelo territorial.** El carácter específico y la finalidad de la suspensión hace que esta institución opere como limitadora de derechos, de aquí la interpretación restrictiva que merece su régimen jurídico, incluido su contenido, es decir, las actividades a que alcanza la suspensión. En consecuencia, el acuerdo municipal deberá ajustarse a la legislación urbanística que le proporciona la adecuada cobertura para decidir la suspensión de licencias, o dicho, en otros términos, el exceso del acuerdo concreto respecto de los casos o supuestos permitidos por la ley resultará ilegal ... En efecto, por una parte, tanto la legislación estatal, artículo 27 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 abril 1976 , artículos 117 , 118 y 120 del Reglamento de Planeamiento de 23 junio 1978 y artículo 8 del Real Decreto-ley 16/1981, de 16 octubre ... son coincidentes en disponer la potestad de suspensión del otorgamiento de licencias, sea la misma a ejercitar con motivo del estudio de la formación o modificación de un instrumento de planeamiento o con ocasión de la aprobación inicial del mismo, suspensiones facultativa la primera y automática la segunda, exclusivamente con referencia a las de parcelación de terrenos, de edificación y de demolición ...".*

También el Tribunal Superior de Justicia de Madrid (en adelante TJSM), ha dictado Sentencias relativas al alcance de la suspensión regulada en la normativa urbanística, entre ellas, la Sentencia, de 22 de marzo 2021, del TSJM (recurso: 351/2020):

«La jurisprudencia, SSTS de 31 de octubre de 2017 (casación 1677/2016) y 24 de enero de 2018 (casación 3044/2016), recuerda que la finalidad de la suspensión, claramente reflejada en la clásica Sentencia de 7 de noviembre de 1988, no es otra que la de asegurar la efectividad de un planeamiento futuro, es decir, de una ordenación urbanística que todavía no está en vigor impidiendo que cuando ésta no ha llegado a aprobarse definitivamente puedan producirse aprovechamientos del suelo que, aún conformes con la ordenación en vigor, vayan a dificultar la realización efectiva del nuevo plan, el cual nace para ser ejecutado, viabilidad de la ejecución para cuyo aseguramiento nuestro ordenamiento jurídico crea la figura de la suspensión del otorgamiento de las licencias.

La facultad de suspensión de la tramitación de licencias urbanísticas tiene dos vertientes o manifestaciones (SSTS de 29 de enero de 1996 y de 7 de abril de 1998): la facultativa, con ocasión del estudio de un nuevo Plan, no iniciado el procedimiento formal de aprobación, ni los trabajos de elaboración técnica; y la automática, que la Administración debe necesariamente acordar con ocasión de la aprobación inicial. Tratándose de esta última modalidad, esto es, de la suspensión decretada tras el formal inicio del procedimiento de elaboración, como afirma la STS de 31 de octubre de 2017 citada, nos encontramos ante una "situación reglada y de obligado cumplimiento para la Administración municipal actuante en el inicio del ejercicio de su potestad de planeamiento"»

La Sentencia, de 18 de marzo de 2021, del TSJM (recurso: 748/2019) aplica los mismos principios a ambos tipos de suspensión:

*«**Cuarto. –** [...]*

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

Tal posibilidad de suspensión aparece específicamente consagrada en el artículo 70.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid que, lejos de circunscribir la potestad administrativa de que se trata al otorgamiento de licencias, la hace extensiva a los actos mismos de uso del suelo, construcción y edificación y al ejercicio de actividades, estableciendo que "A los efectos de la elaboración, formación, tramitación y aprobación de todo tipo de instrumentos de planeamiento urbanístico y de sus modificaciones o revisiones e incluso en la fase de avance de planeamiento, podrá suspenderse la realización de actos de uso del suelo, de construcción y edificación y de ejecución de actividades. La aprobación inicial de un proyecto de Plan de Ordenación Urbanística o de su modificación o revisión comportará dicha suspensión. El período de vigencia total, continua o discontinua, de la medida cautelar de suspensión con motivo de un mismo procedimiento de aprobación de un Plan de Ordenación Urbanística o de su modificación o revisión no podrá exceder de un año. El expresado plazo será ampliable otro año cuando dentro de aquél se hubiere completado el período de información pública".

Siendo la regulación prevista en el citado precepto legal similar a las previsiones contenidas en la legislación urbanística estatal sobre la posible suspensión del otorgamiento de licencias - artículo 27 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 abril; artículo 102 del Texto Refundido aprobado por Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio; artículos 117, 118 y 120 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento; y artículo 8 del Real Decreto-ley 16/1981, de 16 octubre- debemos tomar en consideración la reiterada jurisprudencia que ha venido asignando a esta clase de medidas la conceptuación de medidas cautelares restrictivas de derechos.

Son exponente de la referida doctrina jurisprudencial las SSTS de 31 de octubre de 2017 (casación 1677/2016) y 24 de enero de 2018 (casación 3044/2016), en las que, con cita de las precedentes SSTS de 30 de noviembre y 28 de diciembre de 2016 (rec. 2348 y 3831 de 2015) se recuerda que la finalidad de la suspensión, claramente reflejada en la clásica Sentencia de 7 de noviembre de 1988, no es otra que la de ***asegurar la efectividad de un planeamiento futuro****, es decir, de una ordenación urbanística que todavía no está en vigor impidiendo que cuando ésta no ha llegado a aprobarse definitivamente puedan producirse aprovechamientos del suelo que, aún conformes con la ordenación en vigor, vayan a dificultar la realización efectiva del nuevo plan, el cual nace para ser ejecutado, viabilidad de la ejecución para cuyo aseguramiento nuestro ordenamiento jurídico crea la figura de la suspensión del otorgamiento de las licencias. Obedece, en consecuencia, esta figura a una terminante* ***exigencia del interés público y, dado que el Derecho Administrativo aspira siempre a armonizar las exigencias de dicho interés con la garantía del administrado****, el ordenamiento jurídico arbitra distintas vías para tal armonización: por una parte, ha de tenerse en cuenta el límite temporal de la virtualidad de la suspensión respecto de las licencias solicitadas con anterioridad y, por otra, son de recordar las indemnizaciones señaladas en los arts. 27.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y 121, apartados 2, 3 y 4 del Reglamento de Planeamiento.*

La facultad de suspensión tiene dos vertientes o manifestaciones (SSTS de 29 de enero de 1996 y de 7 de abril de 1998): la facultativa, con ocasión del estudio de un nuevo Plan, no iniciado el procedimiento formal de aprobación, ni los trabajos de elaboración técnica; y la automática, que la Administración debe necesariamente acordar con ocasión de la aprobación inicial. Tratándose de esta última modalidad, esto es, de la suspensión decretada tras el formal inicio del procedimiento de elaboración, como afirma la STS de 31 de octubre de 2017 citada, nos encontramos ante una "situación reglada y de obligado cumplimiento para la Administración municipal actuante en el inicio del ejercicio de su potestad de planeamiento". Una y otra difieren en cuanto a su posible extensión temporal pues, como tuvimos ocasión de puntualizar en la Sentencia dictada por esta misma Sala (Sección 1ª) el 7 de abril de 2009 (rec. 963/2008) si el plazo máximo de vigencia de ambas medidas cautelares puede operar en forma continua o discontinua, el plazo en cuestión es de un año en la suspensión facultativa y de dos en la automática, plazo este último que ha de considerarse unitario, al no estar legalmente subdividido en períodos ni, por tanto, prevista la prórroga del primero de ellos pero de cuya duración máxima habrá que deducir el tiempo de suspensión facultativa que, eventualmente, hubiera precedido de forma que, de concurrir ambas clases de suspensiones, la suma de sus tiempos de vigencia no puede exceder del plazo de dos años.

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

Ya se trate de la suspensión facultativa, ya de la automática a que acabamos de hacer mención, por otra parte y como ponen de manifiesto, asimismo, las SSTS de 30 de noviembre y 28 de diciembre de 2016 y de 31 de octubre de 2017 y 24 de enero de 2018 antes citadas, nos encontramos ante medidas restrictivas de derechos -en concreto y por lo que a la legislación estatal concierne, de derechos dimanantes del de propiedad, como el de parcelación o el ius edificandi-, por lo que "(...) supone una restricción de los derechos dominicales, constitucionalmente reconocidos en el artículo 33 de la Constitución, y en consecuencia ha de interpretarse restrictivamente. Ello se traduce en una doble limitación del ámbito de la suspensión de licencias: ***a) Territorial****, por cuanto ha de limitarse, a las áreas que expresamente se dicen afectadas.* ***b) Temporal*** *ya que ha de limitarse a un máximo de dos años (...)", interpretación restrictiva que se extiende, asimismo, a su contenido, es decir, a las actividades a que alcanza la suspensión, debiendo incidirse en la consideración de que en la normativa autonómica aquí aplicable pueden verse, igualmente, afectados derechos distintos de los propiamente dominicales -como es, en particular, el de libertad de empresa- pues ya hemos dicho que la suspensión no solo viene legalmente autorizada en relación a los actos de uso del suelo sino también al ejercicio de actividades.*

Acogen, por lo demás, la doctrina jurisprudencial expuesta, proyectada a la normativa autonómica aquí aplicable, nuestras Sentencias (Sección 2ª) de 10 de enero de 2008 (apelación 875/2005) y de 16 de noviembre de 2016 (apelación 645/2015). En la primera de las citadas se recuerda, por lo que aquí interesa, "la interdependencia existente entre la licencia de obras y la de actividad, en tanto que la instalación de una actividad o su modificación conlleva un control de la legalidad urbanística respecto del uso del suelo que ha de realizarse a través de la licencia urbanística, por lo que habrá de comprobarse la conformidad de la actividad con el emplazamiento de la misma o del uso urbanístico que supone antes de proceder a su otorgamiento, lo cual no se podrá realizar hasta la aprobación definitiva del nuevo plan", en tanto que en la Sentencia de 16 de noviembre de 2016 se incide en la importancia de que en el planeamiento inicialmente aprobado, que se somete, a información pública, se señale en forma expresa qué áreas del territorio objeto de planeamiento quedan afectadas por la suspensión de licencias, siendo los terrenos comprendidos en ellos los únicos que se verán afectados por la suspensión.

Finalmente y en cuanto al momento en que pueden comenzar a desplegar sus efectos los acuerdos de suspensión adoptados al amparo de las previsiones contenidas en el artículo 70.4 de la Ley 9/2001 anteriormente transcrito - cuestión de trascendental importancia, en cuanto determinante de la efectividad del límite máximo legal de vigencia normativamente previsto a que antes hemos hecho mención, ya se trate de la suspensión facultativa, ya de la automática, producida ope legis o por ministerio de la ley en los casos de aprobación inicial del instrumento de planeamiento de que se trate o de su modificación o revisión, la eficacia del acuerdo de suspensión comienza en el momento en que se publica el acuerdo de suspensión, tratándose de la primera de las modalidades indicadas -esto es, de la facultativa- y el de la publicación de la aprobación inicial del instrumento de planeamiento, en el caso de la suspensión automática pues, como afirmábamos en nuestra Sentencia (Sección 1ª) de 30 de noviembre de 2007 (apelación 2631/2004) -con referencia a esta última clase de suspensión, pero cuya argumentación resulta extrapolable a la facultativa- aunque la suspensión se produzca ope legis, su efectividad exige la legal publicación de la medida y la necesaria expresión de las zonas del territorio afectadas por la misma, comprometiéndose, en otro caso, el principio de seguridad jurídica (artículo 9.3 de la Constitución) y debiendo ser considerada la suspensión de la vigencia de una norma, igualmente, de naturaleza reglamentaria, por lo que su eficacia está supeditada a la publicación»

En el marco de la normativa y de su interpretación jurisprudencial, valorado el contenido y alcance de todas las propuestas contenidas en el documento de Avance, se plantea la suspensión potestativa únicamente en la propuesta recogida como número 11. USO INDUSTRIAL y, en concreto, para los supuestos de implantación de determinadas actividades incluidas como categorías del uso industrial cuando éstas se vayan a implantar como uso complementario y/o alternativo en suelos en los que el uso cualificado es residencial.

Desde hace meses, el Ayuntamiento de Madrid viene recibiendo quejas generalizadas por la apertura de determinados locales en los que es posible implantar, como uso compatible, el uso industrial, ubicados en zonas de uso cualificado residencial.

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

Se trata de nuevas formas de negocio, que han proliferado, muchas de ellas, tras la situación de pandemia y que responden a nuevas oportunidades directamente relacionadas con las demandas de consumo de los ciudadanos.

El problema que se detecta es la infraestructura necesaria para poner en marcha la actividad, las molestias por el trasiego de diferentes medios de reparto de mercancías (coches, motos, bicicletas) y la espera de los repartidores en las inmediaciones del establecimiento para la recogida de las mercancías que tienen que distribuir, los problemas de movilidad que tanto estos repartidores como los vehículos que sirven los productos para su elaboración y posterior distribución ocasionan.

Esta situación ha generado preocupación social y ha sido debatida de manera intensa en las Comisiones y Plenos del Ayuntamiento.

El Ayuntamiento, como ha constatado la propuesta de Avance, es consciente de la necesidad de mezcla y coexistencia de los usos en la ciudad, pero también es sensible a que los mismos tienen que convivir en armonía y de forma que se concilie el derecho a la vivienda y al descanso de los ciudadanos en sus residencias.

En este marco, por su incidencia en la convivencia ciudadana, la propuesta número 11, plantea una serie de pautas específicas para la implantación en ámbitos de uso cualificado residencial de determinadas categorías de uso industrial que asegurarán la convivencia pacífica de ambos usos:

a. **Cocinas agrupadas**: La nueva categoría de cocinas agrupadas consiste en un local con espacios individualizados para preparación de alimentos con servicio a restaurantes o domicilios, sin venta ni consumo directo en el local. Se establece como condición de compatibilidad en ámbitos de uso cualificado residencial no superar el límite de superficie del Tipo I (≤ 350 m^2). Además, se imponen exigencias concretas como: zona de espera interior para motocicletas y bicicletas de reparto, así como para estancia de los repartidores, con superficie mínima en función del número de cocinas y la superficie necesaria para vehículo y repartidor, a fin de minimizar molestias en el viario y en la vecindad. Se exige que el local de residuos disponga de las dimensiones adecuadas a la actividad. En cuanto a la carga y descarga, se exige para los locales de Tipo II (>350 m^2) en el artículo 7.5.35, que han de ubicarse en zonas con uso cualificado industrial.

b. **Almacenes con reparto a domicilio**: Se incluyen en la clase de almacenaje, dado que en la definición actual no estaba recogida esta posibilidad, que ha proliferado últimamente con el auge de la venta en línea, tanto desde naves de gran tamaño situadas en polígonos industriales como la nueva modalidad de los almacenes de última milla, ubicados en el interior de ámbitos residenciales, para dar servicio a zonas concretas. Debido a los problemas de movilidad y molestias al vecindario que pueden generar este tipo de almacenes con suministro directo en ámbitos residenciales, se limita su superficie al Tipo I (≤ 350 m^2) directamente y al Tipo II.a (>350 ≤ 1000 m^2) con informe favorable de los servicios técnicos de movilidad. Asimismo, a los locales implantados en ámbitos residenciales, además de la zona de carga y descarga para los locales de Tipo II.a, se exigirá zona de espera para motocicletas y bicicletas de reparto, así como para estancia de los repartidores, en función de la superficie del local.

c. **Almacenaje logístico**: Se incluyen en la clase de almacenaje como una nueva categoría para las operaciones de logística, consistente en la recepción de carga, fraccionamiento y depósito de la misma y distribución de productos. Debido a los problemas de movilidad y molestias al vecindario que puedan generar estás actividades en ámbitos residenciales,

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

se limita su superficie al Tipo I (≤ 350 m2) y Tipo II.a (>350 ≤ 1000 m²). Toda nueva implantación, con independencia del Tipo del local y de que se sitúe en ámbito de uso cualificado residencial o industrial, debido al volumen de movimiento de vehículos, tanto ligeros como pesados, propios de la actividad logística, requerirá de informe de los servicios técnicos de movilidad, en el cual, en función del emplazamiento, de las características de la red viaria, de la acumulación de actividades de la misma categoría, del uso residencial del ámbito propio o colindante, etc., se impondrán las condiciones adicionales necesarias para minimizar el impacto en la red viaria, que en caso de no poder adoptarse implicarían la inviabilidad de la implantación.

Con este planteamiento, a la vista de la problemática explicada y con el fin de evitar la implantación de actividades de elevadas dimensiones, que puedan resultar incompatibles con la normativa propuesta, amparada en el artículo 70.4 de la LSCM:

En los ámbitos de las Normas Zonales 1, 3, 4, 5, 6 y 8 y en los ámbitos de planeamiento que correspondan con Áreas de Planeamiento Incorporado (API), Áreas de Planeamiento Específico (APE), Áreas de Planeamiento Remitido (APR), Sectores de suelo urbanizable programado incorporado (UZI), Suelo urbanizable sectorizado pormenorizado (UZPp), Suelo urbanizable programado (UZP) y Suelo urbanizable no programado (UNP), cuyo uso cualificado sea el residencial y cuya normativa particular admita como uso complementario y/o alternativo el industrial, se suspende la realización de actos de uso del suelo, de construcción y edificación y de implantación de actividades, excepto primera ocupación y funcionamiento, de aquellas actividades industriales que se correspondan con las siguientes categorías del uso industrial definidas en el Documento de Avance de la MPG de las NNUU:

- *Categoría de cocinas agrupadas dentro de la clase de industria en general.*
- *Categorías de almacenaje con reparto a domicilio y de almacenaje logístico dentro de la clase de almacenaje.*

Señalados los términos de la suspensión, se justifica el cumplimiento de los requisitos establecidos por la jurisprudencia:

Dimensión material y territorial o áreas a las que se extiende la suspensión: se establecen con claridad ambos aspectos.

Dimensión Material: categorías del uso industrial a las que afecta la suspensión:

- *Categoría de cocinas agrupadas dentro de la clase de industria en general.*
- *Categorías de almacenaje con reparto a domicilio y de almacenaje logístico dentro de la clase de almacenaje.*

Dimensión territorial: Si bien se trata de una actividad susceptible de ser desarrollada en todo el término municipal, de conformidad con las reglas que regulan la implantación del uso industrial, en atención a la especial incidencia que el fenómeno está teniendo, territorialmente, cuando se implanta en suelos cuyo uso cualificado sea residencial, la suspensión se circunscribirá a las siguientes Normas Zonales y ámbitos planeamiento:

- *En la totalidad de la Norma Zonal 4, cuyo uso cualificado es el residencial y admite como uso complementario y/o alternativo el industrial.*
- *En las Normas Zonales 1, 5, 6 y 8, cuyo uso cualificado es el residencial, en los grados y niveles en los que se admita como uso complementario y/o alternativo el industrial.*
- *En la Norma Zonal 3, en las parcelas cuyo uso cualificado sea el residencial y cuyo grado y nivel de aplicación admitan como uso complementario y/o alternativo el industrial.*

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

- *Ámbitos de planeamiento [Áreas de Planeamiento Incorporado (API), Áreas de Planeamiento Específico (APE), Áreas de Planeamiento Remitido (APR), Sectores de suelo urbanizable programado incorporado (UZI), Suelo urbanizable sectorizado pormenorizado (UZPp), Suelo urbanizable programado (UZP) y Suelo urbanizable no programado (UNP)] cuyo uso cualificado sea el residencial y cuya normativa particular admita como uso complementario y/o alternativo el industrial.*

Alcance de la suspensión:

El artículo 56 de la LSCM establece que el Avance debe contener los mismos documentos que la propuesta de aprobación inicial. Por esta razón, el documento que se somete a información pública contiene la propuesta de nueva regulación de las Normas Urbanísticas y por tanto de la ordenación que se plantea aprobar.

Este contenido del avance determina que la suspensión se aplique de conformidad con lo establecido en el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, en el que se dispone que procederá la suspensión del otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, pudiéndose conceder, no obstante, las licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

Esta aplicación se ajusta, además, a la jurisprudencia recogida al principio de este apartado, que señala que la suspensión potestativa debe plantearse, debido a los intereses que en la misma concurran, de la manera menos restrictiva posible.

En esta misma línea, por lo que se refiere a la primera ocupación o funcionamiento de las actividades[4]: ambos tipos de actuaciones tienen por objeto acreditar que las actividades y las obras que se precisan para la implantación, modificación o cambio de uso, han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto y condiciones en que la **licencia fue concedida o la declaración responsable presentada**, **o con las variaciones que no supongan modificación de las mismas**, y que se encuentran debidamente terminadas y aptas según las determinaciones urbanísticas, ambientales y de seguridad de su destino específico.

Por lo tanto y por razones de seguridad jurídica, dado que la suspensión permite suspender el otorgamiento de licencias o declaraciones responsables, pero no autoriza a dejar sin efecto las ya concedidas, no se entenderán comprendidas dentro de la suspensión cautelar las actuaciones relativas a la primera ocupación o funcionamiento que sean consecuencia de obras y de actividades con título habilitante otorgado con anterioridad a la adopción del presente acuerdo.

Límite temporal:

De conformidad con lo señalado en el artículo 70.4 de la LSCM:

> "*...El período de vigencia total, continua o discontinua, de la medida cautelar de suspensión con motivo de un mismo procedimiento de aprobación de un Plan de Ordenación Urbanística o de su modificación*

[4] La Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de marzo de 1991, diferencia: las licencias de **apertura o funcionamiento** suponen la autorización administrativa para la puesta en marcha de las instalaciones proyectadas y autorizadas previamente por la licencia de actividad y las **licencias de primera ocupación** verifican que lo edificado se adapta al uso permitido y a lo autorizado en su día mediante la licencia de obras.

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

o revisión no podrá exceder de un año. El expresado plazo será ampliable otro año cuando dentro de aquél se hubiere completado el período de información pública…".

Por lo tanto. el periodo máximo de suspensión cautelar y potestativa es de un año y será inmediatamente ejecutiva a partir de la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM) del Acuerdo de sometimiento a información pública del Avance, que incluirá en su parte dispositiva un apartado relativo a la suspensión.

La suspensión devendrá automática en el momento en el que se produzca la aprobación inicial del planeamiento objeto de elaboración, en todas aquellas zonas en las que las determinaciones futuras modifiquen el régimen urbanístico vigente.

El expresado plazo inicial de un año será ampliable otro año cuando dentro de aquél se hubiere completado el período de información pública.

En conclusión, la propuesta de suspensión supera la prueba de proporcionalidad y justificación, dado que se establecen transitoriamente medidas más restrictivas en aras a la garantía del derecho a disfrutar de una vivienda en condiciones adecuadas. No se impide el uso industrial en estos ámbitos al permitirse la implantación cuando las actividades cumplan los requisitos de la ordenación vigente y la ordenación propuesta. La suspensión se establece en los términos establecidos por la jurisprudencia, para que no proliferen actividades que con la problemática expresada sean incompatibles con el futuro planteamiento y se asegure que, durante la tramitación del Plan que regirá en el futuro, no se consoliden aprovechamientos del suelo que, aunque amparados en el Plan todavía vigente, sean contradictorios con la ordenación proyectada, en aras a una adecuada convivencia entre el uso industrial y el uso cualificado residencial.

14.- DOCUMENTACIÓN DEL AVANCE.

El artículo 56 de la LSCM señala en relación con la formación y avances del planeamiento:

"1. El planeamiento urbanístico podrá ser formulado por las Administraciones públicas y por los particulares, salvo los Planes Generales, que sólo podrán serlo por las primeras.
2. Cuando los trabajos de elaboración de un instrumento de planeamiento hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo, podrán formalizarse con la denominación de Avance a los efectos que se regulan en este artículo, y con el contenido y la documentación que la presente Ley exige para la aprobación inicial de cada clase de instrumento urbanístico. En todo caso, será preceptiva la formalización y posterior aprobación del correspondiente Avance en el proceso de elaboración de los Planes Generales y los Planes de Sectorización, sus revisiones y las modificaciones puntuales que afecten a una superficie superior al 10 por 100 del Plan; en todos los demás casos el Avance de planeamiento será facultativo."

El artículo 43 de la LSCM señala que forma la documentación de los Planes Generales:

"a) Memoria: En la que deberá recogerse toda la información relevante para la adopción del modelo definido, exponerse el proceso seguido para la selección de alternativas y la toma de decisiones y justificarse la ordenación establecida, especialmente a la luz de su evaluación ambiental, que se unirá como anexo.
b) Estudio de viabilidad: En el que se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal.
c) Informe de análisis ambiental.
d) Planos conteniendo los recintos de la ordenación estructurante y de la ordenación pormenorizada, en su caso, así como los derivados de la legislación ambiental.

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

e) Normas urbanísticas, diferenciando las que correspondan a la ordenación pormenorizada que, en su caso, se establezca.
f) Catálogo de bienes y espacios protegidos. El Catálogo identificará los terrenos; los edificios, las construcciones y los conjuntos de unos y otras; los jardines y los restantes espacios ya sujetos a protección en virtud de la legislación reguladora del patrimonio histórico y artístico y los merecedores de protección en atención a sus valores y por razón urbanística, e incorporará, por remisión, el régimen de protección a que estén sujetos los primeros y establecerá el aplicable a los segundos para su preservación."

La MPG modifica únicamente el articulado de las NNUU del PG97. No afecta a la documentación gráfica del plan, ni a los elementos del Catálogo de Bienes y Espacios protegidos, por lo que dichos documentos no sufren ningún tipo de alteración.

Conforme con esta normativa y con el alcance de la MPG, el documento de Avance está integrado por los siguientes documentos, en los que figuran las determinaciones, justificaciones, estudios y valoraciones exigidas por la legislación urbanística y sectorial vigente:

1. Resolución Dirección General de Planeamiento de inicio de la MPG modificación NNUU.
2. Memoria-informe Avance MPG.
2_1. Capítulo 1.4. Instrumentos de ejecución. Clases de obras y actuaciones temporales.
2_2. Destino transitorio de solares.
2_3. Simplificación y reorganización de la normativa de protección.
2_4. Estudio de repercusión por implantación de usos.
2_5. Superficie edificada por planta y salientes y vuelos.
2_6. Planta y construcciones por encima de la altura.
2_7. Factor verde y acondicionamiento de espacios libres.
2_8. Régimen, clasificación y condiciones generales de los usos.
2_9. Uso residencial.
2_10. Transformación de local a vivienda.
2_11. Uso Industrial.
2_12. Dotación de servicio de aparcamiento.
2_13. Uso servicios terciarios.
2_14. Usos dotacionales servicios colectivos y servicios infraestructurales.
2_15. Uso dotacional zona verde y huerto urbano.
2_16. Norma Zonal 1.
2_17. Norma Zonal 3.
2_18. Norma Zonal 9.
2_19. Cuadro de cumplimiento de objetivos de las propuestas.
2_20 Anexo 1: Acuerdos de la Villa y POG 2019-2023.
2_21 Anexo 2: Relación de planeamientos aprobados definitivamente que han modificado artículos de las normas urbanísticas.
2_22 Anexo 3: *RES-0345-2013 CM.* Resolución de 25 de octubre de 2013 del Director General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Empleo, Turismo y Cultura de la Comunidad de Madrid relativa a la adaptación del PGOUM a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
2_23 Anexo 4: *Informe aclaratorio a RES-0345-2013 CM tras STC 17-07-2014 que anuló algunos preceptos de la Ley 3/2013*.
3. Normas Urbanísticas.
4_1. Plano ámbito de aplicación del artículo 7.6.3 bis.
4_2. Plano anexo gráfico artículo 8.1.12.2.
5. Documento inicial estratégico.
6. Estudios económicos.
7. Análisis de impactos.
8. Resumen Ejecutivo.
8_1. Cuadro resumen propuestas Avance MPG NNUU.

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

15.- CONCLUSIÓN.

El documento técnico elaborado da respuesta a los objetivos planteados de mejora, simplificación y actualización de las NNUU y es conforme con los criterios plasmados en los informes y estudios que se incorporan.

Los trabajos de elaboración del instrumento de planteamiento han adquirido el suficiente grado de desarrollo para poder formalizarse como Avance, con el contenido y la documentación que la LSCM exige para la aprobación inicial de una MPG.

Procede, por lo tanto, realizar el primero de los trámites previstos una vez formalizado el documento de Avance, que es, conforme señala el artículo 56 de la LSCM, el sometimiento a información pública del mismo.

Redactado por:
El Adjunto al Departamento de Desarrollo Normativo. Alberto García López.
El Adjunto al Servicio de Normativa. Raúl Vega Alonso.
La Jefa del Servicio de Normativa. Jimena Robles García de la Mata.
La Subdirectora General de Normativa. Marta Castromil Martínez.
El Director General de Planeamiento. Javier Hernández Morales.

Firmado electrónicamente:
LA SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
Marta Castromil Martínez.
EL DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
Javier Hernández Morales.

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv CSV : 98024E4E0520980D

AUTORÍA

Equipo Municipal:

Mariano Fuentes Sedano. **Delegado del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano.**

José María Ortega Antón. **Coordinador General de Desarrollo Urbano.**

Coordinación: Javier Hernández Morales. **Director General de Planeamiento.**

Dirección: Marta Castromil Martínez. **Subdirectora General de Normativa.**

Contenido Técnico:
Jimena Robles García de la Mata. **Jefa del Servicio de Normativa.**
Raúl Vega Alonso. **Adjunto al Servicio de Normativa.**
Alberto García López. **Adjunto al Departamento de Desarrollo Normativo.**

Apoyo jurídico:
Sara Rodriguez Fraga. **Jefa del Departamento de Adecuación Normativa.**
Haydee Elisa Elgueta Alvarado. **Adjunta al Departamento de Adecuación Normativa.**

Producción Administrativa:
María Alvaro Bermejo. **Encargada de la oficina auxiliar Subdirección General de Normativa.**
Margarita Mullor Parrondo. **Adjunta Unidad del Departamento de Informes y Propuestas**.

Equipo Administrativo:
Carmen Martín Gómez.
Lucía Marin Garrido.
Beatriz López Pantoja.

Documentación Gráfica: Javier Bueria Peluffo.

Colaboradores:

Evaluación Ambiental, S.L.
PricewaterhouseCoopers Asesores de Negocios, S.L.
Servicios técnicos del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano.

98024E4E0520980D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 12:40:27
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:33
CSV : 98024E4E0520980D

PROPUESTA Nº1	CAPÍTULO 1.4 INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN CLASES DE OBRAS Y ACTUACIONES TEMPORALES

1. PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS.

1.1. Proyectos y obras.

Problemática:

- Discrepancias entre la definición de proyectos y obras de las NNUU y la legislación estatal y autonómica sobre la materia -Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE), Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) y al Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TR LSRU).
- Resulta difícil y poco operativo el encaje de las actuaciones en los edificios protegidos.
- Excesiva rigidez de la situación actual, que dificulta la adaptación de los edificios existentes a las condiciones de accesibilidad, seguridad y eficiencia energética.
- No se dispone de una delimitación objetiva entre los distintos niveles de las obras de reestructuración. Esta circunstancia dificulta la calificación de este tipo de actuaciones.
- Contradicción entre la definición de las obras de conservación de las NNUU, con las derivadas del deber legal de conservación de la LSCM y con las de la Ordenanza, de 30 de noviembre de 2011, de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de la Edificaciones (ANM 2011\65).
- Dudas, por falta de claridad, sobre la forma de aplicar los porcentajes de las obras de reconfiguración, lo que ha producido interpretaciones dispares.

Propuesta:

- Clases de proyectos y condiciones de los proyectos técnicos:

98024E4E05200DB2

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 10:53:58
Fecha Firma: 20/07/2021 10:57:04
CSV : 98024E4E05200DB2

- Se modifica la denominación de “proyecto de instalación de actividad”, por “proyecto de implantación de actividad” para adecuarlo a la denominación de la LSCM.
- Se mantiene la necesidad de visado, solo en los casos establecidos legalmente. Se sustituye la referencia a la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, ya de por si desactualizada, dado que la ordenanza vigente es la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) aprobada el 23 de diciembre de 2004 (ANM 2005\2), por una referencia genérica a la Ordenanza que regule los medios de intervención urbanística, y se incluye la figura de la declaración responsable. Se sustituye la referencia a la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la CM, por una mención genérica referida al cumplimiento de las condiciones legales de accesibilidad, seguridad, funcionalidad, habitabilidad y medio ambientales, a causa de la evolución de la normativa.

- Proyectos de urbanización:

  - Definición de proyecto de urbanización: se actualiza de conformidad con el artículo 80 de la LSCM.
  - Urbanización y edificación simultánea: la regulación que contemplan las NNUU ha quedado superada por los artículos 19.3 y 20.3 de la LSCM, por lo que se sustituye por una remisión general a la legislación urbanística.

- Proyectos de edificación:

  - Se adapta la definición a la LOE incluyendo la del CTE. Se añade que se consideran, a afectos de las NNUU, proyectos de edificación, los documentos técnicos que definen las obras que no se incluyen en el ámbito de aplicación de la LOE.

- Obras en los edificios:

  - Se revisa la definición de características morfológicas por su importancia, para diferenciar las obras de acondicionamiento de las de reestructuración.
  - Se varía la clasificación, en correspondencia con el CTE, en dos tipos: mantenimiento o conservación y reforma. Las obras de ampliación, aunque el CTE las incluya entre las intervenciones en edificios existentes, se mantienen dentro de las obras de nueva edificación para no alterar los regímenes de obras permitidas contempladas en las distintas normas zonales y ordenanzas particulares.
  - Las obras de acondicionamiento y reestructuración se gradúan para poder diferenciar entre intervención total o parcial, en el mismo sentido que la LOE.

98024E4E05200DB2

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 10:53:58
Fecha Firma: 20/07/2021 10:57:04
CSV : 98024E4E05200DB2

- Conservación o mantenimiento: Se añade la denominación de mantenimiento del CTE a la actual de conservación para no afectar a sus referencias en el texto normativo y se incluye la accesibilidad en correspondencia con el artículo 15 del TR LSRU.
- Reforma: Se recoge la definición de reforma en concordancia con la del CTE.
- Restitución tipológica o restauración: Se actualiza la denominación para aclarar su aplicación en los edificios protegidos. Se incluyen por su finalidad las actuales obras de reconfiguración para no afectar a sus referencias en el texto normativo.
- Rehabilitación: Se mantiene la categoría para no afectar a sus referencias en el texto normativo. Incluyen el acondicionamiento y la reestructuración, fijando los límites entre ellas en la afección a las características morfológicas del edificio, actualizando su definición.
- Acondicionamiento: Se actualiza su definición afirmando la no afección a las características morfológicas y relacionando las actuaciones que engloba. Se define el acondicionamiento general como el que afecta a la totalidad del uso principal o implica el cambio de éste de conformidad con la LOE y el CTE. Se suprime el concepto de acondicionamiento puntual sin mención en el actual texto de las NNUU.
- Reestructuración: Se actualiza la definición relacionando las actuaciones que incluye. Se diferencia entre la reestructuración total o general y la parcial por el nivel de intervención, y no por el tipo de actuación como ahora, limitando la reestructuración puntual, dentro de la parcial, a las de menor incidencia.

- Obras de nueva edificación:

  - Se mantienen los tres tipos de obras: sustitución, nueva planta y ampliación; si bien las obras de ampliación se definen en la línea del CTE como intervenciones en edificios existentes y las de nueva planta como construcción de un nuevo edificio, tanto si el solar se encuentra vacante, como si está ocupado por otra edificación que no se sustituye.

- Obras especiales:

  - Se crea el artículo 1.4.10 bis, con el fin de encuadrar las obras especiales en edificios protegidos en coherencia con la LOE.

- Otras actuaciones urbanísticas:

  - Se actualiza la relación de actuaciones estables, eliminando la plantación e incluyendo la construcción de presas, balsas y similares en concordancia con la LSCM.

98024E4E05200DB2

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 10:53:58
Fecha Firma: 20/07/2021 10:57:04
CSV : 98024E4E05200DB2

- Proyectos de implantación de actividades:
  - Se modifica la denominación de “proyecto de instalación de actividad” por “proyecto de implantación de actividad” según denominación de la LSCM y se adapta su definición de forma similar a la de los proyectos de edificación.

1.2. Actuaciones temporales.

Problemática:

- Indefinición del límite entre ampliación y actuación provisional en la implantación de casetas prefabricadas en parcela edificada.
- Falta de regulación de las actuaciones provisionales y necesidad de diferenciación entre éstas y los usos de carácter provisional regulados en la LSCM.

Propuesta:

- Se sustituye la denominación de actuaciones provisionales por actuaciones temporales para evitar confusiones con los usos de carácter provisional contemplados en la LSCM.
- Se citan expresamente, dentro de las actuaciones temporales, las carpas y otras construcciones similares desmontables para evitar dudas sobre su encuadre.
- Se impone a las actuaciones temporales un límite de 4 años.
- Se exige a las actuaciones temporales que impliquen permanencia de personas, las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad, seguridad en caso de incendio y salubridad del CTE, en todo aquello que sus características constructivas lo permitan.

2. ACUERDOS DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PLAN GENERAL.

No hay Acuerdos de la CS que se apliquen o afecten a las materias contempladas en esta propuesta.

3. INCIDENCIA AMBIENTAL.

La adecuación de la terminología y de la definición a la normativa sectorial de aplicación de los proyectos y obras de las NNUU es un imperativo legal.

98024E4E05200DB2

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 10:53:58
Fecha Firma: 20/07/2021 10:57:04
CSV : 98024E4E05200DB2

No se prevé que esta propuesta tenga una incidencia ambiental significativa. Las normas no se refieren a un proyecto o ámbito concreto, la normativa se aplicará con carácter general en todo el término municipal, permitiendo abordar proyectos que faciliten la adaptación de los edificios existentes a las condiciones de accesibilidad, seguridad y eficiencia energética.

4. INCIDENCIA EN MATERIA DE GÉNERO, ADOLESCENCIA E INFANCIA, FAMILIA Y ACCESIBILIDAD.

Una de las líneas que necesariamente debe abordar el planteamiento para cumplir los objetivos de género es favorecer el desarrollo económico sostenible. Desde este punto de vista, la mejora de normativa relativa al régimen de obras, proyectos y actuaciones temporales permitirá abordar la mejora de los edificios y de las viviendas de una forma más adecuada y la adaptación a las condiciones de accesibilidad, seguridad y eficiencia energética, lo que establece las condiciones para la creación de hogares adecuados, coadyuvando a conseguir la mejora de la ciudad.

5. INCIDENCIA ECONÓMICA.

Para la administración, la aclaración del régimen de obras y proyectos no tiene un coste económico directo. Si tendrá un beneficio indirecto, puesto que supondrá una mejora en el rendimiento de la actuación privada y de los procesos administrativos y una mejora de tiempos en la tramitación de los expedientes.

Para los ciudadanos supondrá un ahorro económico y en tiempo al abordar los proyectos de obras y urbanización, tras aumentar la calidad normativa, su alcance y la armonización con la legislación sectorial.

Facilitará la elaboración de proyectos en los que se incluyan medidas de accesibilidad, seguridad y eficiencia energética y, por lo tanto, de la adaptación de los edificios. También supondrán una mayor eficacia de las ayudas y subvenciones que se promuevan para incentivar e impulsar la aplicación de estas medidas.

6. ACUERDOS DE LA VILLA DE JULIO DE 2020 Y PLAN OPERATIVO DE GOBIERNO 2019-2023.

Esta propuesta cumple los objetivos de simplificación normativa recogidos tanto en los Acuerdos de la Villa, como en el POG.

Genera un escenario adecuado para abordar proyectos en los que se incluyan medidas de accesibilidad, seguridad y eficiencia energética, por lo que coadyuvará a la mayor eficiencia del planteamiento de mecanismos que impulsen y/o subvencionen este tipo de medidas.

98024E4E05200DB2

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 10:53:58
Fecha Firma: 20/07/2021 10:57:04
CSV : 98024E4E05200DB2

La mejora de la regulación permitirá la simplificación de los procedimientos relacionados con la concesión de licencias y declaraciones responsables en obras de rehabilitación y los objetivos previstos para la regeneración urbana.

7. NORMAS URBANÍSTICAS. TEXTO VIGENTE Y PROPUESTO.

Se propone la modificación de los artículos 1.4.1 a 1.4.13 de las NNUU y se crea un nuevo artículo, el 1.4.10 bis.

98024E4E05200DB2

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 10:53:58
Fecha Firma: 20/07/2021 10:57:04
CSV : 98024E4E05200DB2

PROPUESTA Nº1	CAPÍTULO 1.4 INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN CLASES DE OBRAS Y ACTUACIONES TEMPORALES

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
Sección Primera. Disposiciones generales **Artículo 1.4.1 Clases de proyectos** (N-2) 1. La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases: a) De urbanización b) De obras ordinarias de urbanización c) De edificación d) Otras actuaciones urbanísticas e) De instalación de actividades	**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	**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

98024E4E05200DB2

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 10:53:58
Fecha Firma: 20/07/2021 10:57:04
CSV : 98024E4E05200DB2

técnico suscrito por técnico o técnicos competentes, visado por el Colegio Oficial correspondiente, con el contenido y detalle que requiera su objeto, ajustados a las prescripciones establecidas en estas NN.UU. y demás disposiciones de aplicación.	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 distinto del autor del proyecto, ajustados a las prescripciones establecidas en estas Normas Urbanísticas y demás disposiciones de aplicación.
2. En la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, se determina la documentación correspondiente a las distintas clases de proyectos y se especifican aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica, requieran la presentación de documentación simplificada, así como aquellos que por su escasa entidad, puedan acometerse por simple comunicación al Ayuntamiento.	2. En la Ordenanza municipal 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, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ella como condición material de la misma. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las actuaciones autorizadas requerirán aprobación municipal, salvo cuando se trate de meras especificaciones constructivas.	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 disposiciones reguladas en la Ley 8/1993 de la CM, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.	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. Los proyectos de urbanización son aquellos instrumentos técnicos que tienen por objeto detallar y programar, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos de su autor, las obras de	**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:

98024E4E05200DB2

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 10:53:58
Fecha Firma: 20/07/2021 10:57:04
CSV : 98024E4E05200DB2

urbanización para llevar a la práctica todas las determinaciones previstas en este Plan General para el suelo urbano y cuyo desarrollo se realiza a través de unidades de ejecución. También tendrán la consideración de Proyecto de Urbanización aquellos que se redacten para la ejecución integral de todas las determinaciones que se contengan en los Planes Parciales, Planes Especiales y, en su caso, de los Estudios de Detalle en relación con las determinaciones correspondientes a espacios públicos.	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.	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.	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.	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.

98024E4E05200DB2

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 10:53:58
Fecha Firma: 20/07/2021 10:57:04
CSV : 98024E4E05200DB2

Artículo 1.4.4 Urbanización y edificación simultánea (N-2) 1. La urbanización y edificación simultánea de unidades de ejecución, se regulará por lo establecido en el RGU, así como por lo establecido en el apartado siguiente en cuanto a la relación de obras correspondientes a la urbanización básica. 2. A los efectos de lo establecido en los art. 41 y 42 del RGU sobre urbanización y edificación simultánea, no se podrá conceder licencia de edificación hasta que, al menos, en la unidad de ejecución correspondiente esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos: a) Explanación b) Saneamiento c) Encintado de aceras y base del firme de calzada d) Cruces de calzadas de los servicios e) Galerías de servicios f) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos Tendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el proyecto de urbanización. El resto de servicios urbanos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.	**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.

98024E4E05200DB2

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 10:53:58
Fecha Firma: 20/07/2021 10:57:04
CSV : 98024E4E05200DB2

Sección Tercera. Proyectos de obras ordinarias de urbanización. **Artículo 1.4.5 Definición (N-2)** 1. Son aquellos proyectos técnicos que tienen por objeto: a) La ejecución de los sistemas generales. b) La ejecución por la administración de las obras no incluidas en unidades de ejecución, estén o no previstas en el planeamiento. c) La adaptación de la vía pública.	**Sección 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)** Se entiende como Proyecto de Edificación, aquél que contiene todas las determinaciones generales y particulares que se fijan en los Títulos 4, 6, 7 y 8 de estas Normas Urbanísticas, y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.	**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

98024E4E05200DB2

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 10:53:58
Fecha Firma: 20/07/2021 10:57:04
CSV : 98024E4E05200DB2

	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) 1. Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes: a) Obras en los edificios. b) Obras de demolición c) Obras de nueva edificación	**Artículo 1.4.7 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
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 de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual. 2. A efectos de estas Normas y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obra, se define como morfología de un edificio o características morfológicas, la composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas.	**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 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 composición volumétrica 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 los rasgos compositivos de sus fachadas y cubierta.

98024E4E05200DB2

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 10:53:58
Fecha Firma: 20/07/2021 10:57:04
CSV : 98024E4E05200DB2

Asimismo, se entenderá que la envolvente de un edificio está constituida por todas sus fachadas y cubiertas según se definen en el artículo 6.3.6 excluidas aquéllas que delimitan patios cerrados con superficie inferior al cincuenta por ciento (50%) de la exigida para ellos por la normativa del Plan General.	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 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:	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 restauración:** Tienen por objeto la restitución de un edificio, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Dicha situación o estado original se encontrará suficientemente documentado. Podrá comprender, asimismo, las obras complementarias que coadyuven a dicho fin. La reposición o reproducción de las condiciones originales en relación a las necesidades del uso a que fuera destinado el edificio, podrán incluir, si procede, la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, a fin de asegurar la estabilidad y funcionalidad de aquél o parte del mismo, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original. Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas y cubiertas de los edificios; la recuperación de cornisas y aleros suprimidos en intervenciones anteriores; la reposición de molduras y ornamentos eliminados en fachadas; así como la recuperación de las disposiciones y ritmos originales de los huecos de éstas y de los revocos de las fachadas y la eliminación de falsos techos y otros añadidos.	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, sustitución de carpinterías exteriores dañadas e incorporación de barandillas, pasamanos y elementos de señalización.
b) **Obras de conservación:** Son aquéllas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad,	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: - Actuaciones sobre la estructura portante, limitadas al afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos

98024E4E05200DB2

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 10:53:58
Fecha Firma: 20/07/2021 10:57:04
CSV : 98024E4E05200DB2

confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución. Se incluirán en este tipo, entre otras, las de reposición de instalaciones, el cuidado de cornisas, salientes y vuelos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, la reparación de cubiertas, y la sustitución de solados, yesos y pinturas interiores.

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

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

i. **Obras de acondicionamiento:** Son aquéllas que mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interior, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes sin intervenir sobre las características morfológicas o estructura portante, ni alterar la envolvente del edificio, esto último con la salvedad de las obras dirigidas a la mejora de las condiciones de habitabilidad, de protección al ruido, de eficiencia energética y de aislamiento término.

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

dañados que comprometan directamente la estabilidad del edificio sin alterar el comportamiento de su sistema estructural y constructivo.

- 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 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.

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

98024E4E05200DB2

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 10:53:58
Fecha Firma: 20/07/2021 10:57:04
CSV : 98024E4E05200DB2

Cuando las obras afectan a un local, locales o viviendas del edificio, que individualmente o en su conjunto no superen el veinticinco por ciento (25 por 100) de la superficie del edificio, la intervención tendrá el carácter de puntual.

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

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

- **Reestructuración parcial**: Aquellas obras que incluyen alguno de los siguientes tipos:

  - Construcción de entreplantas.

  - Cubrición y forjado de patios cerrados de dimensiones inferiores al cincuenta por 100 (50 por 100) de las establecidas en la norma de aplicación.

rehabilitación comprenden las obras de acondicionamiento y las obras de reestructuración, diferenciadas en función de su capacidad para alterar las características morfológicas del edificio.

I. **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, ventilación, electricidad, telecomunicaciones, calefacción y climatización, 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, 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

98024E4E05200DB2

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 10:53:58
Fecha Firma: 20/07/2021 10:57:04
CSV : 98024E4E05200DB2

- Demolición y nueva construcción de núcleos de comunicación vertical.

- Apertura de los patios mínimos, recogidos en los Planos de Análisis de la Edificación en los edificios, incluidos dentro del APE 00.01.

- Apertura de patios o incremento del espacio libre de parcela, de acuerdo con las dimensiones establecidas por la norma zonal de aplicación para edificios no catalogados.

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

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

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

e) **Obras exteriores**: Son las obras que afectan, de forma puntual o limitada, a las fachadas y cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar a la volumetría. Comprende la modificación de huecos, ritmos, tratamientos o materiales, la el resto de los casos, la actuación tendría la consideración de acondicionamiento parcial.

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

En función de la superficie afectada por las obras en relación con la superficie construida total del edificio, las obras de reestructuración se subdividen en restructuración parcial y restructuración total o general. 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.

- **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.

98024E4E05200DB2

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 10:53:58
Fecha Firma: 20/07/2021 10:57:04
CSV : 98024E4E05200DB2

sustitución de los elementos de cierre o sus materiales, la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates. f) **Obras de reconfiguración:** Son aquéllas que, sin alterar cuantitativamente el volumen de un edificio, lo modifican en su disposición, con pequeñas intervenciones, que tendrán como finalidad principal la de eliminar impactos negativos existentes. Se consideran obras de reconfiguración, entre otras, la modificación de trazados inadecuados de cubierta por reorganización de sus faldones, la regularización de áticos, buhardillas y cuartos de maquinaria, la supresión de limas y compensación de la supresión de cuerpos añadidos en patios mediante la utilización de espacios existentes bajo cubiertas. No podrán afectar a un volumen superior al del diez por 100 (10 por 100) del total del inmueble o edificio.	Cuando la intervención se limite a las actuaciones siguientes, tendrá la consideración de reestructuración puntual: • 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. 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 con 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 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 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

98024E4E05200DB2

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 10:53:58
Fecha Firma: 20/07/2021 10:57:04
CSV : 98024E4E05200DB2

	artístico, la sustitución de carpinterías y los elementos de cierre o sus materiales, la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates.
Artículo 1.4.9 Obras de demolición (N-2) 1. Son aquéllas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo por lo que se dividen en: a) **Demolición total:** Cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente. b) **Demolición parcial:** Cuando solamente se elimine parte de una edificación.	**Artículo 1.4.9 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) 1. Comprenden los siguientes tipos de obra: a) **Obras de sustitución:** Son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva. b) **Obras de nueva planta**: Son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.	**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 obras de nueva construcción mediante las que se edifica un nuevo edificio, tanto si el solar se encuentra vacante como si ya está ocupado por otra edificación que se mantiene.

98024E4E05200DB2

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 10:53:58
Fecha Firma: 20/07/2021 10:57:04
CSV : 98024E4E05200DB2

MADRID

c) **Obras de ampliación:** Son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos. d) **Obras especiales:** Son aquellas obras de características particulares que sólo se pueden realizar en el caso de que sean exigidas por la propia normativa aplicable, estableciéndose dos grupos: i. **Obras de reconstrucción:** Son las que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente sus características morfológicas. Solo se contemplan este tipo de obras en edificios sometidos a algún régimen de protección que las exija, quedando exentas del cumplimiento de las condiciones de nueva planta que las imposibiliten, aunque no de las de seguridad. ii. **Obras de recuperación tipológica**: Son aquellas obras de nueva edificación que deben realizarse de acuerdo con un modelo tipológico preestablecido por el planeamiento. Estas obras vendrán impuestas en la normativa correspondiente, según casos específicos.	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. **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)** A los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores.	**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.

98024E4E05200DB2

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 10:53:58
Fecha Firma: 20/07/2021 10:57:04
CSV : 98024E4E05200DB2

MADRID

Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos: 1. Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprenden este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes: a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas. b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos. c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos, así como de los espacios interpuestos contemplados en el art. 6.2.10. d) Cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes. e) Instalaciones ligeras de carácter fijo, propias de los servicios públicos o, actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc. f) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran. g) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados. h) Instalaciones exteriores, propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.	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. La tala de masas arbóreas o de árboles aislados. 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 art. 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, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

98024E4E05200DB2

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 10:53:58
Fecha Firma: 20/07/2021 10:57:04
CSV : 98024E4E05200DB2

i) Vertederos de residuos o escombros.

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

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

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

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

a) Vallados de obras y solares.

b) Sondeos de terrenos.

c) Apertura de zanjas y calas.

d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.

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

f) Implantación de casetas prefabricadas o desmontables y similares.

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 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.

98024E4E05200DB2

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 10:53:58
Fecha Firma: 20/07/2021 10:57:04
CSV : 98024E4E05200DB2

g) Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.	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. Estas actuaciones se autorizarán por un plazo no superior a cuatro (4) años. 4. En todo caso, deberán 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) Los proyectos a que se refiere esta sección se atendrán, a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a los contenidos de estas Normas, y a las especiales que se dispongan en la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico prevista en el art. 2.1.2.	**Artículo 1.4.12 Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas (N-2)** 1. Los proyectos a que se refiere esta sección se atendrán, a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a los contenidos de estas Normas y a las especiales que se dispongan, en 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.

98024E4E05200DB2

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 10:53:58
Fecha Firma: 20/07/2021 10:57:04
CSV : 98024E4E05200DB2

Sección Sexta. Proyectos de instalación de actividades **Artículo 1.4.13 Definición (N-2)** Se entienden por proyectos de instalación de actividades aquellos documentos técnicos que, de acuerdo con lo regulado en las presentes Normas Urbanísticas y demás disposiciones aplicables, contienen las determinaciones suficientes para resolver la instalación de la actividad, en las condiciones que garanticen el cumplimiento de las exigencias urbanísticas, medioambientales o de seguridad precisas para su correcto funcionamiento.	**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.

98024E4E05200DB2

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 10:53:58
Fecha Firma: 20/07/2021 10:57:04
CSV : 98024E4E05200DB2

PROPUESTA Nº2	DESTINO TRANSITORIO DE SOLARES

1. PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS.

1.1. Definición, actuaciones permitidas y condiciones.

Problemática:

- A pesar de la existencia de numerosos solares vacantes de titularidad municipal, en la actualidad las NNUU no contemplan su cesión como destino temporal para usos dotacionales, aunque distintos servicios públicos solicitan la ocupación de parcelas del patrimonio municipal o de otras administraciones.
- En la actualidad no se recogen actuaciones de uso temporal, como las casetas de venta o casetas de obras en solares próximos.
- Tampoco se contempla la implantación, de forma provisional, de huertos urbanos en solares vacantes.
- Ausencia de regulación general, en la legislación urbanística, del destino provisional de solares, ya que solo contemplan usos provisionales en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado.
- No se recoge la exigencia, para las instalaciones y/o construcciones temporales, de las condiciones de seguridad, salubridad y accesibilidad, lo que genera indeterminación o posible disparidad en la tramitación de sus autorizaciones.
- Ausencia de límite temporal para este tipo de actuaciones, lo que puede desvirtuar su carácter provisional y el uso urbanístico del suelo previsto en el planeamiento.
- Posible conflicto entre el destino provisional de solares, contemplado en las NNUU, y el deber legal de su edificación conforme al planeamiento y en los plazos en él establecidos, que se desprende de la aplicación de los artículos 17.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TR LSRU) y 17 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM).

Para resolver la problemática planteada, se han valorado las siguientes alternativas y, una vez analizadas sus ventajas e inconvenientes, se ha optado como **propuesta por la alternativa 2.**

98024E4E05204415

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:34
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:29
CSV : 98024E4E05204415

Alternativa 1:

- Suprimir la regulación actual de las NNUU sobre el destino provisional de solares, con lo que prevalecería la obligación legal de su edificación, y como usos y obras de carácter provisional solo se encontrarían los usos contemplados por la LSCM en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado.

Ventajas:

- Desaparecería el conflicto o disparidad de criterios entre la actual regulación sobre el destino provisional de solares de las NNUU y la obligación legal de su edificación.

Inconvenientes:

- No se permitiría ningún tipo de actuación en los solares vacantes hasta su edificación, que puede prolongarse durante plazos de tiempo dilatados.
- Dejarían de admitirse actuaciones que han venido autorizándose en base a la regulación actual de la NNUU y que, en la práctica, han demostrado ser útiles y necesarias.
- Se imposibilitaría destinar solares de los patrimonios públicos, provisionalmente, a usos dotacionales urgentes, útiles y necesarios.

Propuesta. Alternativa 2:

- Puesto que el destino provisional de solares ya se contempla en el PG y se autorizan multitud de actuaciones de este tipo, se propone mantener el destino provisional de solares buscando su ajuste a la legislación urbanística e incrementando el abanico de actuaciones, para dar cabida a usos dotacionales, en la forma siguiente:

  - Se modifica la denominación de “destino provisional” por “destino transitorio”, que se referirá únicamente a solares, diferenciándose, por lo tanto, de los usos de carácter provisional posibles en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado, a los que es de aplicación directa la regulación establecida en la LSCM.
  - Se introduce el requisito de la necesidad de justificación de estas actuaciones para eliminar el conflicto con el deber de edificación de los solares conforme al planeamiento.
  - Se incrementa el abanico de actuaciones que pueden autorizarse con carácter transitorio.

98024E4E05204415

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:34
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:29
CSV : 98024E4E05204415

- Se establece que los solares de titularidad pública puedan destinarse, transitoriamente, a usos dotacionales necesarios de interés público y social.
- Se recogen las condiciones que deben reunir este tipo de actuaciones y sus construcciones e instalaciones, entre ellas que sean desmontable y que respeten, en aquello que corresponda a su naturaleza, las condiciones de seguridad, salubridad y accesibilidad, así como la disposición de la dotación de aparcamiento.
- Se establece un plazo máximo de cuatro años, para no desvirtuar su carácter temporal y el destino urbanístico de los suelos y equipararse a la regulación de las autorizaciones en la legislación de patrimonio.

Ventajas:

- Se posibilita la utilización transitoria de solares previamente a su edificación conforme al planeamiento, con actuaciones útiles y necesarias.
- El carácter temporal y extraordinario de las actividades permitidas transitoriamente en los solares evita el conflicto con el deber legal de su destino y edificación.
- La nueva denominación de destino transitorio evita la confusión con los usos de carácter provisional regulados en la legislación urbanística.
- Se posibilita destinar solares de titularidad pública, transitoriamente, a usos de dotaciones necesarios de interés público y social, con independencia de la calificación de la parcela.
- Se regulan las condiciones que deben reunir las construcciones necesarias para estas actividades en función de su carácter transitorio, y entre ellas las de seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad en caso de incendios para aquellas que requieran la permanencia de personas, así como la dotación de aparcamiento.
- Se establece con nitidez el plazo máximo temporal de este tipo de actuaciones, para no desvirtuar su carácter ni el uso urbanístico del suelo.

Inconvenientes:

- No se aprecian.

98024E4E05204415

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:34
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:29
CSV : 98024E4E05204415

2. ACUERDOS DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PLAN GENERAL.

No hay Acuerdos de la CS que se apliquen o afecten a las materias contempladas en esta propuesta.

3. INCIDENCIA AMBIENTAL.

Las medidas propuestas se plantean para solares que ya tienen un destino urbano establecido por el planteamiento.

Los destinos permitidos son tasados y de implantación transitoria, puesto que no se altera el destino final del solar.

Entre los destinos transitorios de solares se incorporan los huertos urbanos, lo que supone una posibilidad de mejora de las condiciones ambientales y de renaturalización urbana.

La incidencia ambiental de los destinos concretos que se permiten de manera transitoria deberá estudiarse y valorarse en función de las características del destino concreto que se decida implantar y deberá cumplir, en todo caso, los requisitos establecidos por la normativa sectorial de aplicación. Dicho control se realizará a través de la licencia, declaración responsable o proyecto administrativo para su implantación, según los casos.

4. INCIDENCIA EN MATERIA DE GÉNERO, ADOLESCENCIA E INFANCIA, FAMILIA Y ACCESIBILIDAD.

La propuesta prevé soluciones temporales para solares vacantes sin pérdida del horizonte de la obligación de destinar los mismos a los usos previstos por el planteamiento.

La mayoría de los destinos transitorios tienen una finalidad integradora y de revitalización de la ciudad, en especial los de descanso, estancia y esparcimiento de personas, recreo para la infancia y huerto urbano, que están directamente relacionados con las líneas de actuación previstas para la ordenación de la ciudad con perspectiva de género, y se trata de usos que están destinados a promover las relaciones entre las personas y que facilitan la convivencia a través de un uso abierto a todas las personas de los espacios y recursos, mientras se procede a la materialización de su destino urbanístico.

Es relevante la previsión que se refiere a los solares de titularidad pública, en los que podrán autorizarse usos transitorios de carácter dotacional.

98024E4E05204415

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:34
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:29
CSV : 98024E4E05204415

La revitalización de estos solares, aunque sea de manera temporal mientras esperan a que se haga efectivo su destino conforme al planeamiento, evitará la existencia de lugares vacíos y mejorará las relaciones sociales. Las medidas abren la posibilidad de destinos que favorecen a todos los sectores de la población (niños, adolescentes y mayores).

5. INCIDENCIA ECONÓMICA.

Se establecen medidas que permitirán la utilización de solares vacantes para usos siempre cercanos a los intereses de la colectividad, posibilitando una rentabilidad de los titulares de los mismos (administración o particulares) al permitirse hacer un uso de forma temporal. No es una modificación del destino, requiere justificación de la falta de uso prevista y está sujeto a un límite temporal.

No se establecen actuaciones o parcelas concretas en la que aplicar las determinaciones que se regulan en el artículo modificado. Serán las políticas públicas vigentes en cada momento las que determinen la disponibilidad de estos suelos para su uso transitorio.

En el caso de los particulares, permitirá que los solares puedan tener un uso y una utilidad económica, mientras no se procede a implantar el uso permanente previsto por el planeamiento.

El plazo máximo previsto, cuatro años, permitirá solventar y amortizar la inversión realizada para la implantación de ese destino transitorio.

6. ACUERDOS DE LA VILLA DE JULIO DE 2020 Y PLAN OPERATIVO DE GOBIERNO 2019-2023.

Las medidas planteadas son conformes a los objetivos previstos de incentivar la economía y a la revitalización de la ciudad mediante la puesta en uso, aunque sea de manera temporal, de los solares vacantes.

Se recoge expresamente la posibilidad de adecuación de los solares y otros espacios infrautilizados habilitándolos temporalmente como zonas estanciales, de descanso, estancia y esparcimiento de personas, de recreo para la infancia o para hacer huertos temporales.

La posibilidad de llegar a implantar usos transitorios supone una medida en la línea de flexibilización de la implantación de usos que permita adoptar soluciones convenientes.

7. NORMAS URBANÍSTICAS. TEXTO VIGENTE Y PROPUESTO.

Se propone la modificación del artículo 2.2.7 de las NNUU.

98024E4E05204415

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:34
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:29
CSV : 98024E4E05204415

PROPUESTA Nº2	DESTINO TRANSITORIO DE SOLARES

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
Artículo 2.2.7 Destino provisional de solares (N-2) 1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrá autorizarse, con carácter provisional, los usos de carácter público que se indican a continuación: a) De descanso y estancia de personas. b) De recreo para la infancia. c) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable. 2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso.	**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. 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.

98024E4E05204415

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:34
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:29
CSV : 98024E4E05204415

MADRID

3. El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en los apartados anteriores. Al efecto de los usos de recreo y expansión allí señalados, se podrán situar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales de tipo similar. 4. La dedicación de un solar a estos usos provisionales no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.	3. En solares de titularidad pública, además de los anteriores, podrán autorizarse justificadamente usos transitorios de carácter dotacional. 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.

98024E4E05204415

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:34
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:29
CSV : 98024E4E05204415

5. Tales usos e instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, y la autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.	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.

98024E4E05204415

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:34
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:29
CSV : 98024E4E05204415

PROPUESTA Nº3	SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACIÓN DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN

1. PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS.

1.1 Generalidades de protección de patrimonio.

1.1.1 Incorporación del cumplimiento de las exigencias de instrumentos de planeamiento a la legislación autonómica vigente en materia de protección.

Problemática:

La Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, en su artículo 26 establece que "*Los Municipios en los que se encuentren Bienes de Interés Cultural declarados en las categorías de Conjunto Histórico, Paisaje Cultural, Sitio Histórico o Zona de Interés Arqueológico podrán redactar planes especiales del área afectada por la declaración o incluir en su planeamiento general determinaciones de protección suficientes a efectos de esta ley….* Y que *"La aprobación definitiva de estos instrumentos otorgaría la competencia a los ayuntamientos para autorizar las obras precisas para su desarrollo, siempre que no afecten a Monumentos, Jardines Históricos, Bienes de Interés Etnográfico e Industrial y Bienes de Interés Patrimonial, así como sus entornos…"*

En la Disposición Transitoria Tercera de esta Ley se establecía un plazo para que los Ayuntamientos solicitaran el reconocimiento de los instrumentos a los efectos de cumplimiento de este artículo 26.

En este sentido, la Comunidad de Madrid, en la Resolución RES/0345/2013, del Director General de Patrimonio Histórico, define cuales son los Bienes de Interés Cultural declarados en las categorías indicadas dentro del municipio de Madrid, para los que se considera que el PG97 cumple las exigencias de protección descritas en la ley, exceptuando algunos ámbitos o supuestos en los que se considera que, antes de la concesión de licencias o aprobación definitiva del planeamiento, es preceptivo informe favorable previo por parte del órgano competente de la Comunidad de Madrid. Además, como consecuencia de la Sentencia del Tribunal Constitucional de 17 de julio de 2014, que declaraba nulos algunos artículos de la Ley 3/2013, dicho órgano emitió un Informe aclaratorio respecto al contenido de la Resolución dictada en 2013.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

Propuesta:

El Artículo 4.1.1 relativo a las generalidades de la protección del patrimonio histórico, debe remitirse a las resoluciones que dicten los órganos competentes de la CM respecto a la identificación de los ámbitos que cumplan las determinaciones a nivel de plan especial, en los que las actuaciones pueden ser directamente autorizadas por el Ayuntamiento, con las excepciones o condiciones que procedan en cada caso.

Ventajas:

- Se simplifica el contenido del artículo y se remite de modo genérico a las resoluciones que pueda dictar la CM en el ejercicio de sus competencias en materia de protección del patrimonio, evitando así que la remisión pueda quedar desactualizada.

Inconvenientes:

- No se aprecian.

1.2 Regulación edificios catalogados nivel 3

1.2.1 Alcance de catalogación en grado ambiental.

Problemática:

- Se cuestiona la efectividad de la catalogación en grado ambiental, al estar permitida su demolición y sustitución, quedando solo a criterio discrecional de la CPPHAN el mantenimiento de la fachada y la aceptación de la nueva solución que se proponga. En realidad, según la definición de las Normas, se trata de edificios con protección parcial, afectando únicamente a su fachada, en los que la CPPHAN puede admitir su demolición en función de la propuesta de sustitución que se plantee.
- En la definición del grado de catalogación ambiental en las NNNUU (art 4.3.4 apartado 3b), se indica que *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 de paisaje urbano*, criterio que conceptualmente no parece coherente con su aplicación a elementos aislados en entornos sin protección ni edificación protegida, como ocurre en muchos casos, en los que no se entiende cuál sería su aportación a la comprensión global del paisaje ni qué ambiente se pretende proteger, si los edificios que le rodean pueden sustituirse.
- Además, la existencia de ámbitos protegidos de rango superior, como el BIC del Conjunto Histórico de la Villa de Madrid y su entorno, en el que se regulan todas las actuaciones en los edificios, estén catalogados o no, garantiza la preservación de los valores ambientales que se pretenden preservar con este grado de catalogación, por lo que no parece necesario proteger edificios con

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

ese criterio en ese ámbito si la fachada realmente no tiene valores que determinen su conservación y, si los tiene, sería más coherente pasar a catalogarlos con grado Parcial.

Para resolver la problemática planteada se han valorado las siguientes alternativas y, una vez analizadas sus ventajas e inconvenientes, se ha optado como **propuesta por la alternativa 1.**

Propuesta: Alternativa 1.

- Matizar, en el artículo 4.3.4, la definición del grado ambiental de catalogación, en el sentido de no vincularlo únicamente a su integración en el ambiente en el que se ubica, sino también como posible ejemplo ilustrativo aislado o vestigio del carácter que históricamente caracterizó el entorno en el que se ubica.

Ventajas:

- Los criterios de asignación de ese grado de protección serían congruentes con su aplicación a edificios de forma individualizada en cualquier ámbito.

Inconvenientes:

- Se mantendría la discrecionalidad en la definición del régimen de obras que afecta a edificios catalogados en este grado.

Alternativa 2:

- Suprimir el grado ambiental de catalogación.

Ventajas:

- Se evitaría la discrecionalidad en la definición del régimen de obras que afecte a edificios catalogados en este grado.
- Los criterios de protección serían congruentes en su aplicación a los edificios de forma individualizada en cualquier ámbito.

Inconvenientes:

- La eliminación de un grado de catalogación podría considerarse una modificación sustancial de los criterios de protección del Plan General de 1997, que excedería del alcance previsto para esta MPG.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

- Sería necesaria una revisión individualizada de todos los edificios actualmente catalogados en grado ambiental para determinar si los valores de su fachada exigirían elevar su protección a grado Parcial, para evitar la posible desaparición de edificios actualmente con grado ambiental fuera del ámbito del Conjunto Histórico, en los que la fachada presentara valores que, con la regulación actual, la CPPHAN presumiblemente obligaría a mantener.

Alternativa 3.

- Mantener el actual grado de catalogación.

Ventajas:

- No se produciría alteración en los criterios establecidos en el PG97.
- No sería necesaria la revisión de la catalogación para los edificios con grado ambiental.

Inconvenientes:

- Se mantendría la discrecionalidad en la definición del régimen de obras que afecta a edificios catalogados en este grado.
- Seguiría existiendo la incongruencia conceptual considerada entre los criterios de protección y su aplicación a edificios de forma individualizada en cualquier ámbito.

1.2.2 Aclaración relativa a las fianzas para construcción de garajes bajo rasante en edificios catalogados nivel 3.

Problemática:

En la actualidad, la exigencia de fianza para construcción de garajes bajo edificios catalogados en cualquier grado se regula en el artículo 4.3.13, apartado 4.3, y establece que su valor debe ser el importe del doble del coste de reposición del edificio en el que se actúa. No obstante, a este respecto existe acuerdo nº361 de la CS, en el que se establece que en el caso de edificios catalogados en nivel 3, dicha fianza mediante aval bancario o similar se debe reducir al doble del valor de los elementos de restauración obligatoria definidos en el Plano de Análisis. Se plantea que dicho aspecto debe incorporarse a las NNUU del PG para dejar resuelta esta cuestión a nivel normativo.

Propuesta:

Se incorpora la aclaración relativa a las fianzas en el artículo 4.3.14 apartado 3 d) de las NNUU, en los términos que se establecen en el acuerdo nº361.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

1.2.3 Mantenimiento de catalogación grado ambiental tras demolición y sustitución del edificio.

Problemática:

El artículo 4.10.2 establece que la autorización de demolición de edificios declarados en ruina cumpliendo las condiciones del art 4.3.7 lleva implícita su descatalogación sin que sea necesario ningún otro trámite, pero no se establece en las NNUU si esto es aplicable a los edificios que sustituyen a los protegidos en grado ambiental cuando se produce su demolición y sustitución sin que medie declaración de ruina.

Para resolver la problemática planteada se han valorado las siguientes alternativas y, una vez analizadas sus ventajas e inconvenientes, se ha optado como **propuesta por la alternativa 1.**

Propuesta: Alternativa 1:

- Se aclara en el artículo 4.3.14 que el edificio que sustituye al catalogado en grado ambiental pierde la catalogación sin necesidad de trámite alguno.

Ventajas:

- Es más coherente con los criterios de protección del PG97.
- Se simplifican los trámites para actuaciones en el nuevo edificio.

Inconvenientes:

- No se aprecian.

Alternativa 2:

El edificio que sustituye al catalogado en grado ambiental mantiene su catalogación.

Ventajas:

- Aunque no es probable que se produzcan a corto plazo, se mantiene un control sobre las futuras sustituciones en el caso de edificios fuera del APE 00.01 u otros ámbitos protegidos.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

Inconvenientes:

- No es coherente con los criterios de protección del PG97 catalogar un edificio de nueva planta construido recientemente.
- Se dificulta la tramitación de actuaciones futuras en el edificio.

1.2.4 Vinculación de demolición y sustitución en edificios catalogados Nivel 3 declarados en ruina y ejecución subsidiaria.

Problemática:

Se plantea el problema de la inseguridad jurídica de la demolición por declaración de ruina en ejecución subsidiaria, en caso de incumplimiento del propietario del deber de solicitar licencia de sustitución, al ser necesaria la simultaneidad de ésta con la demolición.

Propuesta:

- Desvincular la simultaneidad de sustitución y demolición en los casos de declaración de ruina en los que la actuación deba ejecutarse por la administración de forma subsidiaria por incumplimiento de la propiedad, modificando el artículo 4.3.7.

Ventajas:

- La administración queda cubierta jurídicamente para estos casos y se resuelve la imposibilidad que se origina en casos en los que, declarada la ruina del edificio, la normativa vigente impide en casos de ejecución subsidiaria -en los que tiene que actuar el Ayuntamiento- proceder a la demolición del edificio si no existe un proyecto de nueva planta que sustituya el edificio que se va a demoler.

Inconvenientes:

- Se mantendría el solar vacante más tiempo que en el caso de simultaneidad de las actuaciones de demolición y sustitución.
- Se debe controlar en la licencia de nueva planta solicitada con posterioridad que se cumplen las obligaciones relativas al mantenimiento o recuperación de los elementos que motivaron la protección del edificio catalogado demolido que se hayan podido establecer y las normas de composición exigibles.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

1.3 Regulación general catalogación

1.3.1 Extensión de la catalogación a la parcela.

Problemática:

Se debe aclarar el alcance del precepto y la posible contradicción en la redacción del artículo 4.3.6 de las NNUU, al indicar que la catalogación de los edificios se extiende a la parcela en la que se ubican, sin permitir más obras que las autorizadas por el nivel de catalogación, y sin embargo afirmar que, por otro lado, cuando existen varios edificios, cada uno de ellos pueden tener distinta protección según refleje el Plano de Análisis.

Propuesta:

- Se aclara que la extensión de la catalogación a la parcela tiene efecto únicamente sobre la regulación de las actuaciones de parcelación.
- Se indica que los edificios contenidos en ella determinarán la protección de la misma a estos efectos, primando el grado de catalogación más alto de los edificios existentes en ella.
- Se puntualiza la aplicación de la regulación establecida a estos efectos en su capítulo 4.6 cuando se trate de parcelas incluidas en el Catálogo de Parques y Jardines de Interés.

Ventajas:

- Quedaría claro el alcance del precepto.

Inconvenientes:

- No se aprecian.

1.3.2 Aclaración concepto de ruina y su aplicación a edificios catalogados.

Problemática:

Inadecuación de los conceptos de ruina legal urbanística y ruina física inminente a lo establecido en la LSCM (art 171.3.2.y 172).

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

Propuesta:

- Se modifica la redacción del artículo 4.3.7, adecuándola a los conceptos de ruina de la LSCM y la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

1.3.3 Adaptación de terminología a normativa general relativa a intensificación de usos.

Se incorporan las referencias y se modifican los conceptos para su congruencia con los artículos modificados de las NNUU que definen las condiciones generales de intensificación (artículo 8.1.9, y artículo 7.3.4)

1.3.4 Eliminar artículo relativo a la aplicación de mecanismos de transferencias. (4.3.14)

Problemática:

Se plantea eliminar la referencia a mecanismos de transferencias en suelo urbano. La regulación bajo la que se estableció esta figura fue anulada por Sentencia del Tribunal constitucional, que señaló que esta regulación corresponde a las Comunidades Autónomas. La LSCM no las contempla, por lo que no hay cobertura legal para su regulación en las NNUU.

Propuesta:

- Se suprime el artículo 4.3.14, que hace referencia a las transferencias en suelo urbano.

1.3.5 Adaptación de terminología y referencias normativas.

Problemática:

- El Título 4 no está adaptado al nombre actual y siglas de la Comisión de Patrimonio, y se hace referencia a organismos, normativa y legislaciones concretas, que pueden estar obsoletas o variar en un futuro.

- En la redacción inicial del PG97 se denominaba Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural (CIPHAN) a la Comisión municipal competente en materia de protección del patrimonio. En la actualidad, la citada comisión se denomina Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Natural de la Ciudad de Madrid (CPPHAN).

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

Propuesta:

- Se adapta la terminología, cambiando CIPHAN por su actual nombre, CPPHAN, y se modifican las referencias a normativas sectoriales concretas por una remisión genérica a la normativa de aplicación en cada momento.

1.4 Régimen de obras

1.4.1 Adaptación de las condiciones generales para cada tipo de obra según las definiciones modificadas. Flexibilidad en los materiales y técnicas.

Problemática:

- La adaptación a la normativa y legislación estatal sobre la materia -Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE), Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) y al Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TR LSRU)- de las definiciones de los tipos de obras en edificios, que se incorporan en el capítulo 1.4 (artículo 1.4.8.3), exige revisar las condiciones particulares para su aplicación a los edificios catalogados (artículo 4.3.9)
- En la actualidad, en las condiciones para las obras existe una excesiva rigidez en la utilización de materiales, lo que deriva en soluciones miméticas y falsos históricos, generando en ocasiones dificultades técnicas y económicas para conseguir una habitabilidad acorde con los estándares actuales, limitando el cumplimiento de las exigencias normativas en materia de accesibilidad, utilización y seguridad.

Propuesta:

- En obras de reforma se exige un estudio previo que justifique el alcance de las obras y la compatibilidad de la propuesta con los valores particulares de cada edificio.
- En obras de consolidación se abre la posibilidad de incorporar sistemas constructivos o materiales contemporáneos en elementos ocultos, sin alterar la función estructural.
- En obras de restauración se exige diferenciar elementos restituidos de los originales, evitando falsos históricos, pudiendo admitirse excepcionalmente materiales contemporáneos, que deberá aprobar la CPPHAN.
- En obras de rehabilitación que impliquen nuevas compartimentaciones y elementos añadidos, se evitarán falsos históricos y se abre la posibilidad de utilización de materiales contemporáneos con el nivel de calidad acorde a los preexistentes que deban mantenerse.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

- Las obras de ampliación que se autoricen deberán evitar falsos históricos, pudiendo utilizar criterios compositivos contemporáneos, con una calidad de materiales y neutralidad que contraste con el edificio original, sin menoscabarlo.

Ventajas:

- Se fomenta la rehabilitación y puesta en uso de los edificios, como factor fundamental para garantizar su conservación.
- Se abre la posibilidad de propuestas enriquecedoras más acordes con los criterios actuales, que permitirían diferenciar cada época de intervención en los edificios e ilustrar su evolución y facilitar el cumplimiento de la normativa técnica de aplicación.

Inconvenientes:

- Existe cierta discrecionalidad por parte de las Comisiones de Patrimonio que procedan, que serán las competentes en la aceptación de las posibles soluciones con materiales y técnicas contemporáneas que puedan proponerse.

1.4.2 Aclaración y simplificación de conceptos en la definición del régimen de obras permitido.

Problemática:

El régimen de obras a aplicar a los edificios catalogados se define actualmente, por un lado, en base a su grado de catalogación (artículo 4.3.12) y, por otro, pormenorizado por áreas o elementos (artículo 4.3.11), pudiendo existir contradicción entre los preceptos de ambos artículos, al estar el segundo condicionado a la definición gráfica que figure en el Plano de Análisis. Aunque en estos casos el PG97, en su artículo 1.1.5 apartado 2, establece la prevalencia de la documentación escrita respeto a la gráfica, y la de mayor escala respecto a la de menor, la Normativa debería regular el régimen de obras con un criterio uniforme único, que no pueda inducir a error por contradicción entre preceptos escritos y gráficos.

Propuesta:

- Se propone la regulación del régimen de obras en los edificios a través de la única aplicación de Límites de Intervención, cada uno de los cuales incluye los precedentes, fijando un límite máximo según grado de catalogación, de forma genérica para todo el edificio, y delimitándose únicamente de forma gráfica las áreas o elementos con limite más restrictivo al genérico, cuando proceda.
  - Límite de intervención I: Permite obras de conservación y obras de Reforma de nivel I, que comprende obras de consolidación y de restauración o restitución tipológica.
  - Límite de intervención II: Permite hasta obras Reforma de nivel II, que comprende hasta obras de acondicionamiento.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

- Límite de intervención III: Permite hasta obras de Reforma de nivel III, que comprende hasta obras de Reestructuración en tres grados:
  - Reforma III a): Hasta Reestructuración Puntual.
  - Reforma III b): Hasta Reestructuración Parcial.
  - Reforma III c): Hasta Reestructuración General.

- Se definen otras intervenciones de forma independiente, que se regularán según el grado de catalogación o de forma específica en cada ficha de catálogo.
- En tanto se actualice el formato de las fichas de catálogo y la documentación gráfica del Catálogo de Edificios, se establece la equivalencia de estos límites con las condiciones que actualmente contiene en su leyenda el Plano de Análisis.
  - Elementos comunes de restauración obligatoria (trama naranja): Limite de intervención I
  - Resto de zonas en trama naranja: Límite de intervención general que corresponda a cada grado, definido en el artículo correspondiente.
  - Áreas y elementos protegidos: Limite de intervención Reforma III b): Reestructuración parcial
  - Áreas y elementos con protección auxiliar: Limite de intervención III c): Reestructuración general, pudiendo demolerse sin afectar a áreas y elementos protegidos ni a su autonomía estructural.

Ventajas:

- Mayor claridad y comprensión del régimen de obras a aplicar para cada grado de catalogación y su correspondencia con la pormenorización gráfica que proceda en cada caso.

Inconvenientes:

- No se aprecian.

1.4.3 Dispersión de la regulación de actuaciones en edificios y su tramitación en varios artículos del Título 4.

Problemática:

En términos generales, la problemática para usuarios y técnicos es la dispersión de la regulación de actuaciones en los elementos catalogados por el articulado del Título 4, que obliga a excesivas remisiones que dificultan su consulta y comprensión.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

Propuesta:

- Se propone la reordenación del articulado, concentrando en un artículo independiente la regulación completa de actuaciones para cada nivel de protección de edificios (nueva redacción de los artículos 4.3.12, 4.3.13 y 4.3.14), reduciendo las remisiones de un artículo a otro y facilitando así la aplicación por parte de ciudadanos y técnicos municipales. Se trasladan a estos artículos, para los tipos de actuación que procedan, las condiciones y supuestos en los que se exige plan especial, que actualmente figuran en el artículo 4.10.6.

Ventajas:

- Mayor claridad para técnicos y usuarios.

Inconvenientes:

- No se aprecian.

1.4.4 Flexibilización de la regulación de obras de ampliación en edificios catalogados.

Problemática:

En la actualidad no existen prácticamente dentro del Centro Histórico parcelas vacantes calificadas con uso dotacional, lo que limita la posibilidad de mejorar las dotaciones al servicio de la ciudadanía.

Para las parcelas dotacionales con edificios existentes, las NNUU contemplan la posibilidad de ampliar en un porcentaje su edificabilidad, incluso en el caso de edificios catalogados, en los que estos porcentajes varían en función de su nivel o grado de catalogación, o de si están o no en el Centro Histórico. Se plantea que estos porcentajes resultan insuficientes, y que la preservación de los valores de los edificios catalogados puede, en algunos casos, ser compatible con ampliaciones de mayor cuantía de las actualmente permitidas.

Propuesta:

- En el caso de edificios catalogados en nivel 1 y 2, se plantea aumentar del 10% hasta el 20% la posibilidad de ampliación de edificios ubicados en parcelas calificadas como dotacionales públicas.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

- En el caso de los edificios catalogados en nivel 3 ubicados en parcelas calificadas como dotacionales, se plantea que los porcentajes de ampliación contemplados para edificios no catalogados de la propuesta 14 también podrían autorizarse.

- En cualquier caso, dichas ampliaciones serán autorizables siempre que no lo prohíba de forma individualizada la ficha de catálogo particularizada para el edificio, y dejando a criterio de la CPPHAN la aceptación de las soluciones formales y la imposición de restricciones a dichos porcentajes, por incompatibilidad con la preservación de los valores del edificio.

  - En edificios con nivel 1 y 2 de catalogación: se mantienen las condiciones generales de ampliación establecidos por las NNUU, con un aumento del 10% al 20% para edificios en parcelas calificadas como dotacional público, mediante tramitación de plan especial.
  - En edificios con nivel 3 de catalogación: se admitirían con licencia directa las mismas ampliaciones que se plantean para los edificios no catalogados, remitiendo a plan especial cuando el edificio se ubique en el Centro Histórico y la ampliación se plantee fuera del área de movimiento prevista en el área de movimiento establecida en el Plano de Condiciones de la Edificación.

Ventajas:

- Se posibilita la mejora de las dotaciones al servicio de la ciudadanía en ámbitos donde sean precisas.

Inconvenientes:

- No se aprecian.

1.4.5 Ampliación del régimen de obras en los edificios con Niveles 1 y 2 de protección.

Problemática:

- En una ciudad en constante evolución, es habitual que surjan nuevas necesidades sociales o de revitalización y regeneración de determinados ámbitos, que precisen plantear actuaciones singulares que afecten a edificios protegidos con niveles 1 y 2 de protección. En estos casos, se deben prever y regular en las NNUU los procedimientos para adecuar el régimen de obras a estas actuaciones de interés público, sin que esto suponga menoscabo de sus valores.
- Por otro lado, la configuración estructural de los edificios históricos está habitualmente resuelta mediante muros de carga de entramado, soportes, vigas y forjados con viguetas de madera. Esto provoca que, en muchas ocasiones, se detecten daños por patologías ocultas que precisan de actuaciones en la estructura que exceden las que se permitirían de forma genérica, lo que

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

podría derivar en la necesidad de rebajar su grado de protección para permitir la ejecución de las obras, cuando el edificio realmente, por sus valores, tiene el grado asignado correcto de origen.

Propuesta:

- Se incorpora un nuevo artículo, el 4.3.14 bis, relativo a la regulación de estas actuaciones, en el que se plantea:
  - La posibilidad de tramitar un plan especial para autorizar obras que excedan los límites de intervención permitidos según su grado de catalogación, salvo los relativos a los porcentajes de ampliación, siempre justificadamente en casos de actuación de interés singular o para subsanación de deficiencias ocultas debidamente documentadas.
  - En el caso de actuaciones de interés singular, se tipifican tres casos posibles: en actuaciones por manzana para mejorar condiciones generales, en actuaciones de eliminación de infravivienda o para implantación de usos dotacionales en operaciones de interés público.
  - Se plantea para estas actuaciones un límite máximo de alteración del régimen de obras en función del nivel de catalogación del edificio y sin que puedan modificarse aquellas áreas o elementos en las esté establecido el límite de intervención I (restauración obligatoria del Plano de Análisis).

Ventajas:

- Se posibilitan y tipifican actuaciones singulares de interés público, en las que es posible ampliar el régimen de obras sin necesidad de modificar el grado de catalogación de los edificios, con la consiguiente simplificación y reducción de plazos en la tramitación de los expedientes.

Inconvenientes:

- No se aprecian.

1.4.6 Concepto y regulación de obras de reconstrucción.

Problemática:

- Es necesario aclarar la regulación de este tipo de obras para evitar la discrecionalidad excesiva.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

Propuesta:

- En línea con lo establecido en el artículo 24.2 b) de la Ley 3/2013, según el cual "*se admiten obras de reconstrucción parcial o total para los Monumentos y Jardines Históricos cuando existan suficientes elementos originales, y sin falsear la autenticidad histórica*", *se* incorpora este criterio al artículo 4.3.9 apartado 5, relativo a las obras de reconstrucción, que delimita su imposición y condición general de ejecución.

Ventajas:

- Queda aclarado el criterio para este tipo de obras, en consonancia con la legislación vigente.

Inconvenientes:

- No se aprecian

1.4.7 Obras de Acondicionamiento en viviendas interiores existentes en el Centro Histórico.

Problemática:

En el caso de actuaciones de rehabilitación de edificios del Centro Histórico en los que existen viviendas interiores que se encuentran amparadas por licencia concedida bajo planeamientos anteriores, y que se encuentran en situación legal, incluida su inscripción en el Registro de la Propiedad, se deben cumplir las condiciones de vivienda exterior que se establecen en el artículo 4.3.20, salvo que la actuación sea de acondicionamiento puntual de una única vivienda. En las viviendas en las que estas condiciones no puedan cumplirse, lo que ocurre en muchas ocasiones en determinadas tipologías, como las corralas, no se permitirían por tanto obras de acondicionamiento, por lo que únicamente se podrían realizar obras de conservación, limitando la posible mejora de sus condiciones de habitabilidad. Además, en muchas ocasiones su ubicación en plantas de piso impide darles un uso diferente al residencial.

La exención de cumplimiento de las condiciones en actuación de acondicionamiento puntual en una única vivienda lleva al fraude de actuaciones sucesivas una a una, situación que complica y encarece las actuaciones de mejora general de estos edificios, que además en muchas ocasiones sería más recomendable que se realizara en proyectos de conjunto, especialmente cuando se trata de la rehabilitación de tipologías de edificios con interés histórico.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

Propuesta:

- Se propone que la exención de cumplimiento de las condiciones establecidas para vivienda interior existente se pueda aplicar cuando, a juicio de la CPPHAN, esté justificado que no es posible su cumplimiento, siempre que no se pueda implantar uso diferente al residencial por condiciones normativas y las obras no supongan intensificación o cambio de uso. Tampoco serán exigibles cuando las obras se limiten a acondicionamiento y/o reestructuración puntual para implantación de ascensores. Se aclara, además, que en ningún caso las obras de rehabilitación podrán suponer menoscabo de las condiciones higiénicas originales.

Ventajas:

- Se permitiría la mejora de habitabilidad y accesibilidad de las viviendas que no pueden cambiar de uso y cuyas condiciones de vivienda exterior no sea posible cumplir por causas justificadas, y se fomentarían las actuaciones de conjunto, más efectivas para la protección del patrimonio.

Inconvenientes:

- Se limita el objetivo del PG97 de eliminar las viviendas interiores de forma general, matizándose los objetivos de acuerdo a la realidad existente, mediante análisis caso por caso.

1.4.8 Aclaración sobre la posibilidad de alterar mediante Plan Especial los faldones interiores de cubiertas no visibles desde la vía pública.

Problemática:

El apartado 2 b) del artículo 4.10.6 de las NNUU indica que los planes especiales referentes a edificios tendrán que conservar la envolvente, no pudiendo alterarse los faldones de cubierta visibles desde el entorno ni los que sean originales del edificio. Ente precepto limita excesivamente las actuaciones en los edificios catalogados que puedan tramitarse mediante plan especial, al obligar a mantener la envolvente de forma generalizada, que en caso de actuaciones de ampliación puede no ser posible o no ser la solución más adecuada. Además, pueden darse casos en los que la configuración de la cubierta del edificio no constituya un elemento definitorio de sus valores y que sea viable, e incluso recomendable, su reconfiguración en la actuación que se pretenda mediante el plan especial, solución que debería ser valorada por la Comisión de Patrimonio competente caso por caso.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

Propuesta:

- Se elimina la limitación impuesta al respecto para las actuaciones que se tramiten a través de plan especial, entendiendo que el propio alcance del instrumento de planeamiento y la intervención de las Comisiones de Patrimonio deben tener como objetivo plantear y valorar la propuesta más adecuada a las particularidades y valores concretos de cada edificio.

Ventajas:

- Se flexibiliza la posibilidad de propuestas de actuación en los edificios catalogados que requieren plan especial, permitiendo soluciones arquitectónicas adaptadas a las circunstancias y valores particulares a preservar de cada edificio.

Inconvenientes:

- Existirá cierta discrecionalidad por parte de las Comisiones de Patrimonio que procedan, que serán las competentes en la aceptación de las posibles soluciones que se planteen.

1.4.9 Aclaración de la obligatoriedad de aplicación de la Ordenanza de Rehabilitación Urbana y Gestión Ambiental (ORUGA).

Problemática:

En las NNUU (artículo 4.3.20, apartado 1c) se hace referencia a la aplicación de la Ordenanza de Rehabilitación Urbana y Gestión Ambiental para las actuaciones en el Centro Histórico que, sin embargo, no tiene carácter normativo.

Propuesta:

- Se propone la eliminación de las alusiones a dicha Ordenanza, entendiendo que tiene carácter orientativo, como en su introducción se establece, y que los preceptos compositivos que en ella se establecen y que se considera pertinente aplicar ya los determina la propia CPPHAN, como órgano competente en esta materia dentro del ámbito.

Ventajas:

- Se elimina la alusión en las NNUU a Ordenanzas con carácter orientativo.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

Inconvenientes:

- No se aprecian.

1.4.10 Aclaraciones relativas al Capítulo 4.10 "Normas y planes especiales".

Problemática:

- Modificaciones de los catálogos: La estructura y definición de criterios de catalogación de edificios del PG97, con tres niveles y dos posibles grados cada uno de ellos, hace que siempre el cambio en más de un grado suponga cambio de nivel. Se simplifica la redacción, señalando que se tramitará como MPG el cambio de nivel.

- Planes Especiales: En la sección segunda de las NNUU se regulan los supuestos y condiciones de tramitación de planes especiales en materia de protección. En la línea de la problemática planteada en el apartado 1.4.3 de este documento, esto dificulta la aplicación a técnicos y usuarios cuando ~~se~~ quieren conocer la posibilidad de actuación en los bienes protegidos y sus especificaciones, al estar dispersas en diferentes artículos de las NNUU.

- Infracciones urbanísticas: Las Comunidades Autónomas tienen competencia~~s~~ exclusiva~~s~~ en materia de ordenación del territorio y urbanismo (artículo 148.1.3 CE). En el marco de esta competencia, a ellas les corresponde establecer la cuantía y graduación de las sanciones derivadas de cualquier infracción urbanística. En este sentido, la LSCM, en sus artículos 201 a 233, define los principios y tipificación de infracciones con precisión, incluyendo las relativas al patrimonio histórico, por lo que, en el marco del objetivo de simplificación normativa, es innecesaria su reiteración en el PG97. Además, los artículos de las NNUU que abordan esta materia son obsoletos y para la instrucción de los procedimientos sancionadores se hace referencia siempre a la legislación autonómica.

Propuesta:

- Modificaciones de catálogos: Se modifica la redacción del artículo 4.10.2, teniendo en cuenta la estructura de catalogación de edificios.

- Planes Especiales: Como consecuencia de la reordenación del régimen de obras propuesta, agrupando las actuaciones permitidas para cada nivel de catalogación de edificio en los artículos 4.3.12, 4.3.13 y 4.3.14, y las relativas a jardines en el artículo 4.6.8, se simplifica el contenido del artículo 4.10.6, reduciéndose con una remisión a los artículos anteriores.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

- Infracciones urbanísticas: Se suprime la sección completa.

1.5 Elementos urbanos singulares

1.5.1 Adaptación de terminología.

Problemática:

El término monumento que se recoge en el capítulo 4.5 de las NNUU crea confusión, puesto que utiliza esta denominación con un contenido diferente al de la legislación autonómica, que lo aplica como una categoría de los Bienes de Interés Cultural.

Propuesta:

- Se elimina del capítulo el término “monumento”, para evitar la confusión con la acepción que dicho término tiene en la legislación autonómica, como categoría de Bien de Interés Cultural.

1.6 Parques y jardines. Arbolado singular

1.6.1 Arbolado singular

Problemática:

En la Normativa no se incluye la posibilidad de tala de árboles o conjuntos de árboles protegidos en caso de muerte, enfermedad irreversible o peligrosidad de caída.

Propuesta:

- Se incluye la posibilidad en las NNUU (artículo 4.7.4, apartado 1)

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

1.6.2 Regulación de usos e intervenciones en jardines de interés

Problemática:

Existe dispersión en las NNUU de los preceptos que regulan las actuaciones permitidas en jardines de interés protegidos no calificados de zona verde.

Propuesta:

- Se concentra en el artículo 4.6.8 de las NNUU la regulación de las actuaciones, trasladando a éste el contenido del artículo 4.10.6, relativo a los planes especiales necesarios para la ejecución de obras en jardines protegidos, y sus condiciones.

2. ACUERDOS DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PLAN GENERAL.

- Acuerdo nº65 - Régimen de obras en los edificios de catalogación singular. Sesión 8/1998 - 23.07.1998 (BOAM 15.10.1998)
  Queda aclarado en el artículo modificado 4.3.11, que define los límites de intervención y la admisibilidad de los precedentes.
- Acuerdo nº69 - Posibles modificaciones en los planos de análisis de la edificación. Sesión 10/1998 - 23.10.1998 (BOAM 28.01.1999)
  Se incorpora en el apartado 5 del artículo 4.3.11 modificado.
- Acuerdo nº98 - Aplicación del artículo 4.3.20.2.6) de las NNUU para el caso de edificios retranqueados respecto a la alineación natural definida en dicho artículo. Sesión 15/1999 - 11.03.1999 (BOAM 13.05.1999)
  Se incorpora al apartado 2 del artículo 4.3.20
- Acuerdo nº361. (artículo 4.3.13) Exigencia de aval para construcción de garajes aparcamientos. Se incorpora a los artículos 4.3.11, 4.3.12 y 4.3.13 la regulación de los avales. Las condiciones de ampliaciones se regulan en los artículos relativos al régimen de obras de cada nivel (4.3.11, 4.3.12 y 4.3.13).

3. INCIDENCIA AMBIENTAL.

La propuesta plantea una mejora normativa, adaptada a la nueva terminología de proyectos y obras de la propuesta número 1, que facilitará el planteamiento de las obras que pueden acometerse en los edificios catalogados.

En este escenario, será más sencillo adoptar soluciones que protejan y pongan en valor el patrimonio de la ciudad, con la consecuente mejora medioambiental de la misma.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

4. INCIDENCIA EN MATERIA DE GÉNERO, ADOLESCENCIA E INFANCIA, FAMILIA Y ACCESIBILIDAD.

Las propuestas plantean mejora de la normativa en materia de obras y proyectos en edificaciones catalogadas, que permitirá una mejora de la normativa que debe regir la ordenación para su puesta en valor.

La reordenación de la estructura de este capítulo facilitará su aplicación y contribuirá a que sea más sencilla la presentación de proyectos para mejora del patrimonio protegido. Esta mejora de las edificaciones beneficia directamente las condiciones de vida en la ciudad, por lo que esta propuesta con carácter general beneficia o contribuye a los objetivos de género y accesibilidad.

5. INCIDENCIA ECONÓMICA.

Las intervenciones en el patrimonio protegido son fundamentales para su conservación.

La adecuación del régimen de obras a la normativa vigente, en la línea de la propuesta número 1, y la reordenación del contenido de este título para agrupar las obras por nivel de protección, facilitará la preparación de los proyectos de actuación sobre el patrimonio protegido, eliminando las incertidumbres que surgen en este momento y que llevan a plantear numerosas consultas urbanísticas sobre la adecuación de las obras propuestas a las determinaciones de las NNUU.

6. ACUERDOS DE LA VILLA DE JULIO DE 2020 Y PLAN OPERATIVO DE GOBIERNO 2019-2023.

No se ha encontrado una referencia concreta a la mejora del patrimonio protegido en los Acuerdos de la Villa y en el POG, pero es indudable que la mejora de la normativa contribuirá a la agilización de los procedimientos relacionados con la concesión de licencias y declaraciones responsables para obras de rehabilitación del patrimonio histórico de la ciudad.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

7. NORMAS URBANÍSTICAS. TEXTO VIGENTE Y PROPUESTO.

Se propone:

- La modificación de los artículos 4.1.1, 4.1.3, 4.1.4, 4.2.8, 4.2.10, 4.2.11, 4.2.12, 4.2.14, 4.3.4, 4.3.6, 4.3.7, 4.3.8, 4.3.9, 4.3.10, 4.3.11 (Se modifica el título: **"***Régimen particularizado de obras para las áreas y elementos protegidos. Definición de límites de intervención*"), 4.3.12 (Se modifica el título: **"***Régimen de obras admitidas en edificios con nivel 1 de protección*") , 4.3.13 (Se modifica el título: **"***Régimen de obras admitidas en edificios con nivel 2 de protección*" trasladando los preceptos del antiguo artículo al 4.3.10, y a los correspondientes que definen el régimen de obras según nivel de protección), 4.3.14 (Se modifica el título: **"***Régimen de obras admitidas en edificios con nivel 3 de protección*") 4.3.20, 4.4.7, 4.4.8, 4.5.1, 4.5.2, 4.5.3, 4.5.4, 4.5.5, 4.6.7, 4.6.8, 4.7.1, 4.7.4, 4.7.5, 4.10.2, 4.10.6, 4.11.1 (Se modifica el título: "*Competencias de la Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural* (CPPHAN) ") , 4.11.2 y 4.11.4 de las NNUU.
- La incorporación de un nuevo artículo, el 4.3.14 bis. *"Ampliación del Régimen de obras en edificios con niveles 1 y 2 de protección"*
- La eliminación de la Sección Tercera. *Infracciones urbanísticas*. Artículos 4.10.8 a 4.10.11 de las NNUU.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

PROPUESTA Nº3	SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACIÓN DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
CAPITULO 4.1. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO **Artículo 4.1.1 Generalidades (N-1)** Las determinaciones urbanísticas sobre el patrimonio - Normas, Planos y Catálogos- presentan el nivel correspondiente a las exigencias del planeamiento especial, por lo que se considera cumplido lo previsto en la Ley 16/85, del Patrimonio Histórico Español, en lo que respecta a los Bienes de Interés Cultural definidos en su artículo 14.1. Así pues, la tramitación para la concesión de las licencias se hará conforme a lo dispuesto en el artículo 20.4. No obstante, será preceptivo el previo informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural antes de la concesión de las licencias o la aprobación definitiva del planeamiento en lo que respecta a los siguientes ámbitos o materias: • Las fincas incluidas dentro de la Cerca y Arrabal de Felipe II, cuyo perímetro se describe en el Catálogo de Elementos Protegidos y se grafía en los Planos del Catálogo de Protecciones Especiales. • Las Áreas de Planeamiento Remitido incluidas en el Conjunto Histórico.	**CAPITULO 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[1].

[1] *En este sentido se adjunta como anexo a la MPG de NNUU la Resolución vigente, de 25 de octubre de 2013 del Director General de Patrimonio Histórico de la CM (Nº EXP.: RES/0345/2013 con NºREG.: 09/715474.9/13), e Informe aclaratorio a la misma, con fecha de 3 de noviembre de 2014, como consecuencia de la Sentencia del Tribunal Constitucional de 17 de julio de 2014, que declaraba nulos algunos artículos de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CM. Los archivos adjuntos se denominan "RES-0345-2013 CM" e " Informe aclaratorio a RES-0345-2013 CM tras STC 17-07-2014".*

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

MADRID

• Los Planes Especiales de Reforma Interior que modifiquen el planeamiento aprobado en ese mismo ámbito. • Los Planes Especiales que puedan redactarse al amparo de lo dispuesto en el Capítulo 4.10 de las presentes Normas, y que afecta a los bienes descritos en el art. 14.1 de la Ley. • Las actuaciones que afecten a estos mismos bienes en las materias contenidas en los siguientes Planes Temáticos u Ordenanzas: a) PET 14. Conservación de Cines y Teatros. b) PET 15. Fomento y Protección de Valores Paisajísticos. c) PET 16. Diseño Urbano de Salida de Espacios Subterráneos. d) PET 17. Espacios Urbanos. 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.	

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

l) Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico. m) Ordenanza de Conservación y Estado Ruinoso de la Edificación y del Procedimiento para la Declaración de Ruina o Edificación Inadecuada. n) Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior. o) Instrucciones para el diseño de la vía pública. • Las modificaciones al Catálogo de Elementos Protegidos y a las que le complementan y desarrollan, siempre que afecten a los bienes de interés cultural definidos en el antedicho art. 14.1. de la Ley de Patrimonio. Esta aprobación será preceptiva en tanto se desarrollan los planes y ordenanzas indicados. Una vez aprobados se estará a lo dispuesto en el art. 20.4. de la Ley de Patrimonio. Los edificios, jardines y sitios históricos declarados bien de interés cultural serán siempre competencia de la Administración Estatal o Autonómica, según quien detente la propiedad. Las zonas de protección arqueológica y paleontológica se regirán según lo dispuesto en el Capítulo 4.2. de las presentes Normas.	
Artículo 4.1.3 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.	**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.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

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.	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.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

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.	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.	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 Integrada y las de Rehabilitación Preferente, que delimitan ámbitos cuyas características de deterioro y condiciones demográficas, de calidad de la edificación y de habitabilidad hacen especialmente necesaria una acción de carácter global fomentada desde la Administración, a través de los instrumentos específicos que se prevean al respecto, con el fin de evitar su degradación y constituirse en foco de la actividad regeneradora de la rehabilitación del Casco Antiguo.	5. Las Áreas de Rehabilitación Integrada y las de Rehabilitación Preferente, que delimitan ámbitos cuyas características de deterioro y condiciones demográficas, de calidad de la edificación y de habitabilidad hacen especialmente necesaria una acción de carácter global fomentada desde la Administración, a través de los instrumentos específicos que se prevean al respecto, con el fin de evitar su degradación y constituirse en foco de la actividad regeneradora de la rehabilitación del Casco Antiguo.
6. Los Planes Especiales de conservación y mejora 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.	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.	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.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

h) PET 21. Tratamientos de plantas bajas. i) PET 22. Protección del Canal Histórico del Manzanares. j) PET 23. Protección de las Primeras Traídas del Canal de Isabel II. k) PET 24. Protección y restauración del ámbito de la Cerca y Arrabal de Felipe II. l) PET 25. Estudio de medidas urbanísticas para favorecer usos de apoyos a la tercera edad dentro del Centro Histórico. 8. La Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural (CIPHAN), cuyo objetivo será el seguimiento del desarrollo y ejecución de los Planes Especiales y demás instrumentos de protección del Plan General.	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 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 Institucional (CIPHAN) (N-2) 1. Esta Comisión tiene por objeto asesorar al Ayuntamiento en materia de protección del patrimonio histórico, y en particular sobre los bienes que se regulan en el presente Capítulo. 2. Su composición y normas de funcionamiento serán determinadas de forma reglamentaria por la Gerencia Municipal de Urbanismo y deberán incluirse en la misma representantes de las Administraciones y entidades de carácter público o privado relacionadas con la protección del patrimonio histórico, artístico y natural, así como personas de reconocido prestigio en el campo de la cultura madrileña. 3. Las competencias de la CIPHAN se regulan en el Capítulo 4.11 del presente Título, e incluyen en cualquier caso proponer interpretaciones sobre el contenido de la normativa que se desarrolla en el presente Título y, en general, la que afecte al susodicho patrimonio. También tendrá capacidad para pronunciarse sobre soluciones y alternativas que en materia de planeamiento,	**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. 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,

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

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.	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.
Sección Cuarta. Áreas de protección arqueológica y paleontológica **Artículo 4.2.8 Descripción y ámbito (N-1)** Las áreas de protección arqueológica y paleontológica, más abreviadamente de protección arqueológica, son las siguientes: 1. Terrazas del Manzanares. 2. Cantera del Trapero. 3. Área del Centro Histórico. En estas áreas se respetará la regulación contenida en la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español, estableciéndose al efecto las siguientes áreas y normas de aplicación. Dentro de ellas será precisa la intervención arqueológica, tanto en aquellas obras que impliquen movimientos de tierras con afección al subsuelo, como las que estando sobre la cota cero puedan afectar a elementos de interés histórico, que necesiten valoración previa con metodología arqueológica y, en particular, en aquellas obras de rehabilitación de inmuebles presuntamente adosados a los restos de cercos o murallas.	**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, 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 -en la actualidad la Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC)-, quien determinará las condiciones en que ha de realizarse.	**Artículo 4.2.10 Normas para el área A (N-2)** 1. Previa a la solicitud de licencia de obras, será obligatorio realizar una excavación que comprenderá toda la superficie afectada, bajo la supervisión de un técnico competente. La 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.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

2. Efectuada la excavación, este organismo otorgará la preceptiva autorización, previo dictamen redactado por el técnico director de los trabajos, valorando los resultados. A partir de ese momento se podrá solicitar licencia de obras presentando la autorización junto con el resto de los documentos que sean necesarios para su tramitación. La falta de autorización determinará la denegación de la licencia. El proyecto de obra deberá recoger las observaciones que hayan podido formularse sobre la conservación y exposición de restos arqueológicos o control de nuevos movimientos de tierra que afecten al subsuelo. Si la necesidad de conservar restos arqueológicos "in situ" es causa de no poder materializarse en todo o en parte el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la parcela, la pérdida del mismo se compensará conforme a ley, pudiendo llegarse a la expropiación de los terrenos en los términos previstos en las Leyes del Patrimonio Histórico Español y de Expropiación Forzosa	2. Efectuada la excavación, este organismo otorgará la preceptiva autorización, previo dictamen redactado por el técnico director de los trabajos, valorando los resultados. A partir de ese momento se podrá solicitar licencia de obras presentando la autorización junto con el resto de los documentos que sean necesarios para su tramitación. La falta de autorización determinará la denegación de la licencia. El proyecto de obra deberá recoger las observaciones que hayan podido formularse sobre la conservación y exposición de restos arqueológicos o control de nuevos movimientos de tierra que afecten al subsuelo. 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. Previa la solicitud de licencia de obras que afecten al subsuelo dentro de esta área, será obligatoria la realización de catas arqueológicas dirigidas por técnico competente, previa obtención del oportuno permiso de la DGPC. 2. Realizadas las catas, se seguirá la misma tramitación establecida para el área A en el art. 4.2.10. A la vista de los resultados podría elevarse la categoría del yacimiento al nivel A, procediéndose según lo regulado al respecto.	**Artículo 4.2.11 Normas para el área B (N-2)** 1. Previamente a la solicitud de licencia de obras 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 art. 4.2.10. A la vista de los resultados podría elevarse la categoría del yacimiento al nivel A, procediéndose según lo regulado al respecto.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

Artículo 4.2.12 Normas para el área C (N-2) 1. Previa a la solicitud de licencia de obras que afecten al subsuelo será obligatoria la realización de catas dirigidas por técnico competente, previa obtención del oportuno permiso de la DGPC. 2. Realizadas las catas, el técnico director emitirá un dictamen sobre el resultado de éstas. El referido dictamen será evaluado por la CIPHAN, que resolverá sobre la continuación de los trabajos, elevando la categoría del yacimiento al nivel B, o la finalización de los mismos, pudiendo en este último caso procederse al otorgamiento de la licencia. 3. En el caso de que en el dictamen técnico se informe de la existencia de restos de interés, los terrenos en cuestión pasarán a calificarse en el grado B y se obrará conforme a sus determinaciones.	**Artículo 4.2.12 Normas para el área C (N-2)** 1. Previa a la solicitud de licencia de obras que afecten al subsuelo será obligatoria la realización de catas dirigidas por técnico competente, previa obtención del oportuno permiso 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 de la DGPC se podrá denegar licencia para la construcción de sótanos en las fincas que se encuentren adosadas a los restos de las murallas islámica y cristiana, e intramuros de ellas, siempre que aparezcan restos que puedan ser considerados de singular relevancia histórica, artística, arqueológica o científica. Estas fincas serán de especial protección y, en su caso, quedarán eximidas de la obligatoriedad de cumplir con la dotación obligatoria de garaje-aparcamiento.	**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.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

CAPITULO 4.3. LA PROTECCIÓN DE LA EDIFICACION **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:	**CAPITULO 4.3. LA PROTECCIÓN DE LA EDIFICACION** **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:

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

a) Estructural: Con valores suficientes para merecer la conservación, tanto de su volumetría como de sus elementos arquitectónicos más destacados. b) Volumétrico: Cuyo mayor valor es el de su integración en el conjunto superior formado por el paisaje y la trama urbana, pudiendo tener además elementos arquitectónicos dignos de conservación. 3. Edificios con nivel 3 de protección: En este caso la protección no se extiende a la totalidad del edificio, sino solo a determinados valores. Se dividen en dos grados: a) Parcial: Que protege aquellos elementos del edificio que lo caracterizan y sirven de referencia para comprender su época, estilo y función. b) Ambiental: Cuando se protegen los valores de la fachada de un edificio por su integración en el ambiente de la ciudad, como elemento que contribuye a la comprensión global del paisaje urbano, pero no precisa necesariamente el mantenimiento físico de la misma.	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. La existencia de edificios catalogados implica extender ese nivel a la totalidad de la superficie de parcela, sin que se permitan en ella más obras que las autorizadas en función del nivel de protección.	**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.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

2. La existencia de varios edificios dentro de una misma parcela no asigna a todos ellos la misma protección, sino que la que pueda corresponderle a cada una queda reflejada en los Planos de Análisis de la Edificación. 3. Se admite la agrupación de parcelas en todos los Niveles y grados de protección mediante la tramitación de Plan Especial de Protección, conforme a lo determinado en el art. 4.10.6. 4. Se admite la segregación mediante la tramitación de un Plan Especial de Protección, en aquellas parcelas que se encuentren en los grados de protección volumétrica, Parcial o Ambiental. No autorizándose la segregación en las parcelas catalogadas en el Nivel 1 o en el Nivel 2 Grado Estructural, salvo que se trate de recuperar la parcelación histórica. 5. Las condiciones establecidas en los apartados 3 y 4 de este artículo serán también de aplicación para cualquier edificio catalogado situado en cualquier normativa de planeamiento.	2. A estos efectos, cuando existan en la parcela varios edificios con distinto grado de catalogación, se aplicará a la parcela el grado del edificio con 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 regirán 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. Para la valoración de los edificios incluidos en los niveles 1 y 2 de protección, no se tendrá en cuenta para el cálculo de su valor actual ningún coeficiente de depreciación por edad. Además, en caso de ser declarado en	**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:

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

ruina, quedará excluido del régimen de edificación forzosa y Registro Municipal de Solares.	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, si procede, 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. La declaración en estado de ruina de un inmueble catalogado delimita el deber de conservación de la propiedad, con independencia de la adopción de las medidas de seguridad que sean precisas para evitar daños a terceros que corresponde asumir al propietario.	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. 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. La demolición total o parcial de un edificio catalogado declarado en estado de ruina no resulta implícita de esta declaración. Dicha demolición requerirá de pronunciamiento expreso acordándola conforme al art. 247.1 de la Ley del Suelo ó, en su defecto, mediante el otorgamiento de licencia de demolición.	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,

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

	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. No podrán ser objeto de orden o licencia de demolición los edificios catalogados en los niveles 1 y 2 de protección, salvo en caso de ruina inminente. En estos supuestos la Administración deberá arbitrar los medios precisos para sufragar el coste de las obras de conservación necesarios que excedan del límite del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno. En el caso de edificios propiedad de alguna Administración Pública, los costes de conservación necesaria corresponden íntegramente a la Administración propietaria del inmueble. 5. Los inmuebles incluidos dentro de estos niveles de protección (1 y 2) se consideran de interés general, por lo que deben ser consolidados y rehabilitados con las ayudas públicas que se establezcan para este fin. El intento de demoler un edificio protegido con esta catalogación, salvo en el caso de ruina inminente declarada, facultará a la Administración para la imposición de multa coercitiva y, en su caso, llevar a cabo las obras necesarias mediante la acción subsidiaria, cuyo coste podrá ser previamente exaccionado por la vía de apremio y de conformidad con un presupuesto que apruebe la Administración, salvo que decida la expropiación total del inmueble. 6. La autorización de demolición de edificios catalogados en el nivel 3 de protección que se declaren en estado de ruina, deberá señalar la obligación de mantener, en la nueva edificación que se levante en el mismo solar, los elementos que hubieran motivado aquella protección, salvo que se demuestre la imposibilidad, grave dificultad constructiva o coste desproporcionado que la conservación pueda suponer. En este último caso se deberá establecer la obligación de que la nueva edificación conservará las características del entorno ajustándose a las normas de composición de la edificación de nueva planta en zonas protegidas.	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.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

7. Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de las facultades que para acordar la demolición por razones de seguridad corresponden al Ayuntamiento en caso de ruina inminente, cuyo acuerdo de declaración deberá especificar que partes del edificio deben ser demolidas por su peligrosidad, preservando los elementos catalogados de su destrucción en lo que fuere posible mediante el procedimiento que en dicho acuerdo se determine. Cuando la solicitud de declaración de ruina afecte a un edificio considerado Bien de Interés Cultural, se estará a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico Español, debiendo darse cuenta de las actuaciones al órgano competente en la materia. En cualquier caso se tendrá presente lo que al respecto dispone la Ley 9/1995 de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.	
Artículo 4.3.8 Condiciones especiales de los usos (N-1) 1. Serán admisibles en los edificios catalogados los contemplados como cualificados, compatibles o autorizables por la norma zonal de aplicación. En cualquier caso, su instalación no debe suponer la alteración de sus cualidades fundamentales, que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente, o signifiquen la desaparición de algún elemento protegido; el incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto, por su inadecuación al contenedor de que se trate. 2. Serán asimismo admisibles todos aquellos usos que supongan la recuperación de los originales del edificio y para los que fue proyectado o construido, siempre que se justifique adecuadamente esta circunstancia, aunque no los contemple la norma zonal. 3. En edificios incluidos con niveles 1 y 2 de catalogación, la ficha de Catálogo puede imponer determinados usos obligatorios en razón de ser imprescindibles para conseguir el objetivo específico de la protección asignada	**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

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

al edificio. Esto no impedirá que pueda estudiarse la implantación de otros usos y concederse si no dificultan la consecución de dicho objetivo.	al edificio. Esto no impedirá que pueda estudiarse la implantación de otros usos y concederse si no dificultan la consecución de dicho objetivo.
4. Los usos dotacionales de equipamiento público o privado ubicados en edificios de estos niveles de protección, no podrán cambiar de actividad ni categoría, salvo que se demuestre que no suponen merma o deterioro en los valores que justifican su catalogación y las obras necesarias para su transformación estén contempladas entre las autorizadas para el grado de protección.	4. Los usos dotacionales de equipamiento público o privado ubicados en edificios de estos niveles 1 y 2 de protección, no podrán cambiar de clase de uso, salvo que se demuestre que no suponen merma o deterioro en los valores que justifican su catalogación.
5. Los edificios catalogados en el grado singular no podrán modificar su uso -salvo que pretenda recuperarse el original-, si no es mediante la tramitación de un Plan Especial, en el que se acredite la adecuación del nuevo uso al contenedor y el mantenimiento de sus valores histórico-artísticos y, en general, el cumplimiento de las condiciones señaladas en el punto 1. 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.	5. Los edificios catalogados en el grado singular no podrán modificar su clase 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.
6. La intensificación de usos que se define en el art. 8.1.6, solo podrá realizarse con las siguientes condiciones: a) En los catalogados en el grado singular, queda prohibida a reserva de lo que determine el Plan Especial que se trámite al efecto. b) Los catalogados en el grado integral, quedan limitados a no subdividir el edificio en unidades menores de 90 m² útiles, con el límite de que la actuación no sobrepase en el número de locales o viviendas, el doble del inicialmente existente. A estos efectos no computarán	6. La intensificación de usos que se define en el art. 8.1.6 deberá cumplir las condiciones establecidas en el art. 8.1.9 y además solo podrá realizarse con las siguientes condiciones: a) En los catalogados en el grado singular, queda prohibida a reserva de lo que determine el Plan Especial que se trámite al efecto. b) Los catalogados en el grado integral, quedan limitados a no subdividir el edificio en unidades menores de 90 m² útiles, con el límite de que la actuación no sobrepase en el número de locales o viviendas, el doble del inicialmente existente. A estos efectos no computarán como tal los que

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

como tal los que puedan considerarse como infraviviendas, bien por no cumplir con unas condiciones higiénicas mínimas, o bien por ser su superficie inferior a los treinta y ocho (38) metros cuadrados medidos en la forma que se señala en el art. 7.3.4. Podrá admitirse la agrupación de unidades de menor tamaño a efectos de cómputo final a la hora de solicitar la licencia de obras. c) En los catalogados en el grado estructural, no se podrá subdividir en unidades con superficie útil menor de 60 m², admitiéndose para cada planta del edificio en cuestión la existencia de una unidad de superficie inferior. Para la realización de viviendas de protección pública este límite podrá reducirse para ajustarse a lo dispuesto en el Decreto 43/1997 de 13 de marzo de la Comunidad de Madrid. Para el caso de intensificación de uso en salas existentes de cine o teatro, se tendrá en cuenta lo dispuesto con respecto a la intensificación de uso en la Norma Zonal correspondiente, siempre que sea compatible con el nivel de catalogación del local en los Catálogos de Edificios y Establecimientos. 7. Para la implantación de uso hotelero en edificios protegidos con nivel 1 ó 2 será precisa la tramitación previa del Plan Especial de compatibilidad de usos previsto en la sección 3 del Capítulo 5, donde deberá quedar debidamente acreditada la restauración de todos los elementos protegidos y el mantenimiento de las características tipológicas, constructivas y formales del inmueble, siendo preceptivo para ello el informe favorable de la CIPHAN. Este uso tendrá únicamente el carácter de autorizable para los edificios así catalogados, independientemente de cuál sea el régimen general de la norma zonal que sea de aplicación.	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 art. 7.3.4. Podrá admitirse la agrupación de unidades de menor tamaño a efectos de cómputo final a la hora de solicitar la licencia de obras. c) En los catalogados en el grado estructural, no se podrá subdividir en unidades con superficie útil menor de 60 m², admitiéndose para cada planta del edificio en cuestión la existencia de una unidad de superficie inferior. Para la realización de viviendas de protección pública este límite podrá reducirse para ajustarse a la legislación autonómica vigente en la materia. d) Para el caso de intensificación de uso en salas existentes de cine o teatro, se tendrá en cuenta lo dispuesto con respecto a la intensificación de uso en la Norma Zonal correspondiente, siempre que sea compatible con el nivel de catalogación del local. en los Catálogos de Edificios y Establecimientos. 7. Para la implantación de uso 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 y el mantenimiento de las características tipológicas, constructivas y formales del inmueble, siendo preceptivo para ello el informe favorable de la CPPHAN. Este uso tendrá únicamente el carácter de autorizable para los edificios así catalogados, independientemente de cuál sea el régimen general de la norma zonal que sea de aplicación.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

Sección Cuarta. Condiciones especiales del régimen de obras **Artículo 4.3.9 Condiciones de carácter general (N-2)** A fin de conseguir plenamente los objetivos de conservación del patrimonio histórico, las obras que afecten a los edificios contenidos en este Catálogo estarán sujetas a las siguientes precisiones: 1. Obras de restauración. a) Serán siempre obligatorias en las fachadas de los edificios, así como en las otras zonas que se determinen en los planos y ficha correspondientes. b) Los materiales a emplear se ajustarán a los que presenta el edificio o que presentaba antes de intervenciones que los alterasen. c) La introducción de elementos originales no existentes deberá documentarse, así como la recuperación de huecos y ritmos. d) Cuando sea precisa la intervención sobre elementos estructurales o incluso sustitución de algunos, deberán utilizarse materiales y soluciones constructivas similares en cuanto a su función a los originales. e) Las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores, serán los originales de los edificios. f) Será objeto de especial estudio y autorización la conservación de elementos introducidos en anteriores etapas, a fin de determinar si son coherentes con la calidad y el respeto a las características originales del edificio. 2. Obras de conservación. a) No podrán alterar los acabados del edificio, que lo caracterizan y particularizan.	**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: 1. Obras de conservación y 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:

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

b) Deberán utilizar los mismos materiales existentes en origen o en todo caso sustituirlos por otros de iguales características, cualidades, color, forma y aspecto. 3. Obras de consolidación. a) Se utilizarán materiales cuya función estructural sea igual a la original, de forma que su introducción no altere el funcionamiento de la estructura existente que se mantenga. b) La introducción de diferentes materiales, cuando sea imposible la utilización de los originales, deberá tener en cuenta lo previsto en el anterior apartado. 4. Obras de rehabilitación. Para toda obra de rehabilitación deberá existir un estudio previo sobre el estado y patología del edificio con calas, ensayos, pruebas de carga, etc., que justifiquen plenamente la posibilidad de ejecución de las obras proyectadas, así como de las técnicas a emplear. La realización de estas obras obliga a respetar las condiciones que la normativa fije para la nueva edificación en las zonas sobre las que se actúe. Además de estas condiciones de carácter general, se deberán cumplir las siguientes de carácter particular: Para las obras de acondicionamiento: a) Se deberán conservar todos los elementos interiores de importancia, quedando condicionada la nueva compartimentación del edificio a que sea respetuosa con dichos elementos (artesonados, moldurajes, solados, etc.). b) Se respetará el trazado, disposición y tratamiento de los elementos comunes del edificio y no podrá alterarse su aspecto exterior.	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, debiendo diferenciarse de los originales, 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 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.).

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

Para las obras de reestructuración: c) Quedarán limitadas a las zonas permitidas, reflejadas en el Plano de Análisis de la Edificación correspondiente, tratándose con el máximo respeto al edificio y alterando en la menor medida posible sus características morfológicas, así como los elementos interiores de importancia, según lo señalado para las obras de acondicionamiento. d) Se utilizarán materiales adecuados a los originales. e) No podrán modificar las fachadas ni las soluciones de cubierta, ni los materiales de ambas. f) La apertura de nuevos patios se realizará preferentemente en las zonas señaladas para espacio libre interior de la manzana. g) Deberá respetarse el fondo máximo que el planeamiento determine en cada caso. 5. Obras exteriores. a) Las intervenciones, en caso de ser permitidas por la normativa o la Ficha de Catálogo, deberán ser coherentes con los materiales del edificio y con su morfología, no admitiéndose intervenciones puntuales que alteren la simetría, la disposición o la composición exterior. b) No se permitirá la utilización de materiales no tradicionales. 6. Obras de reconfiguración. a) Los materiales a utilizar serán los mismos que los originales. b) No se introducirán soluciones constructivas diferentes a las que presenten los edificios del entorno. 7. Obras de reconstrucción. a) La ejecución de obras de reconstrucción no será facultativa sino que vendrá impuesta por el órgano competente a fin de recuperar	Los materiales deberán cumplir las mismas condiciones que se establecen para las obras de consolidación y restauración o restitución morfológica, 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. 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.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

aquellos elementos originales que por una u otra razón hayan desaparecido. b) La reconstrucción reproducirá fielmente los volúmenes, materiales, disposición y decoración del edificio a reconstruir. c) Cuando en algún edificio con protección en los grados volumétrico o parcial no sea técnicamente posible la ejecución de las obras permitidas manteniendo un elemento catalogado, se podrá solicitar su desmontaje y posterior reconstrucción con los mismos materiales, forma y dimensiones que tenía en origen. Este tipo de obra tendrá siempre un carácter excepcional, por lo que deberá solicitarse debidamente avalada por los informes periciales que los servicios técnicos municipales consideren oportunos y siempre quedará sujeta a que se cumplan las garantías que el Ayuntamiento considere conveniente pedir para asegurar el cumplimiento de las condiciones que sean impuestas. No se concederá licencia para este tipo de obra cuando se considere imposible realizar la reconstrucción por la clase de materiales o técnicas constructivas con las que el elemento catalogado esté realizado, pudiendo en este caso quedar limitado el régimen de obras autorizable en el edificio al que no ponga en peligro la conservación del elemento protegido.	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, y siempre que existan suficientes elementos originales. La reconstrucción reproducirá fielmente los volúmenes, materiales, disposición y decoración del elemento a reconstruir, pero distinguiéndose de los originales existentes. Cuando en algún edificio con protección en los grados volumétrico o parcial no sea técnicamente posible la ejecución de las obras permitidas manteniendo un elemento catalogado, se podrá solicitar su desmontaje y posterior reconstrucción con los mismos materiales, forma y dimensiones que tenía en origen. Este tipo de obra tendrá siempre un carácter excepcional, por lo que deberá solicitarse debidamente avalada por los informes periciales que los servicios técnicos municipales consideren oportunos y siempre quedará sujeta a que se cumplan las garantías que el Ayuntamiento considere conveniente pedir para asegurar el cumplimiento de las condiciones que sean impuestas. No se concederá licencia para este tipo de obra cuando se considere imposible realizar la reconstrucción por la clase de materiales o técnicas constructivas con las que el elemento catalogado esté realizado, pudiendo en este caso quedar limitado el régimen de obras autorizable en el edificio al que no ponga en peligro la conservación del elemento protegido.
Artículo 4.3.10 Condiciones particulares (N-2) 1. El régimen de obras autorizable en un edificio o en cualquiera de sus elementos, queda limitado en función de su catalogación y tiene por objetivo la preservación y puesta en valor de las características que singularizan o hacen digno de conservación el edificio o elemento en cuestión.	**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.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

En cualquier caso, se tendrán en cuenta las precisiones que en el artículo anterior se señalan para cada tipo de obra. 2. En las parcelas o edificios catalogados podrán imponerse condiciones específicas para las obras, distintas a las que se señalan para cada nivel en particular, recogiéndose en la ficha correspondiente estas condiciones y las limitaciones correspondientes.	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 para las áreas o elementos protegidos (N-1) Conforme queda señalado en el Plano de Análisis de la Edificación, se autoriza el siguiente régimen de obras: 1. En las fachadas, patios, núcleos de comunicación, portales o zaguanes y, en general, elementos comunes considerados de restauración obligatoria, solo se admiten obras de conservación y restauración, con las salvedades que se	**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 1.4.10bis 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

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

deriven de la sustitución de edificios ambientales, la reconstrucción en edificios con protección volumétrica o parcial y las modificaciones de fachada que la normativa permita. En las restantes áreas así señaladas en un edificio serán autorizables las obras permitidas según su nivel y grado de protección. 2. En las áreas y elementos protegidos se admiten también obras de reestructuración parcial. 3. En las áreas de protección auxiliar se permiten además obras de reestructuración general, pudiendo llegar a demolerse todas las zonas así marcadas siempre que no suponga peligro para las partes protegidas. 4. En las áreas de edificación no protegida, se permite todo tipo de obras, incluso la demolición total o parcial del edificio.	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 2. La admisibilidad de un límite de intervención conlleva la de los precedentes. 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. 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.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

	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 Obras admitidas conforme al nivel o grado de protección (N-1) 1. En todos los niveles de protección se admiten las obras de conservación, consolidación y restauración. 2. Para el grado de catalogación singular, se admiten también las obras de reestructuración puntual cuando tengan por finalidad la adaptación del edificio a la normativa de protección contra incendios y de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. Otras obras de este mismo tipo podrán autorizarse con carácter excepcional en puntos muy localizados, siempre que no se altere ninguno de los valores fundamentales del edificio. Los restantes tipos de obras sólo podrán autorizarse previa tramitación de un Plan Especial, con las limitaciones que se determinan al respecto. 3. En los edificios con grado Integral, además de las obras autorizadas en el punto anterior, serán autorizables las de acondicionamiento. Serán asimismo admisibles las obras de reestructuración puntual, siempre que no alteren las características arquitectónicas que determinan su catalogación como integral. Se admiten las obras de reconfiguración cuando tengan como fin el eliminar impactos negativos. Las obras de acondicionamiento, reestructuración puntual y reconfiguración estarán condicionadas a realizar las obras de restauración que el edificio precise en la zona sobre la que actúe.	**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 IIIa): Reestructuración Puntual, con las siguientes limitaciones y condiciones particulares: a) Las obras de reestructuración puntual se limitarán a la adecuación a la normativa de accesibilidad y contra incendios, mediante instalación de ascensores y otros elementos mecánicos, así como disposición de rampas, apertura de pasos y vías de evacuación. b) Las obras de acondicionamiento que conlleven redistribución interior, con o sin intensificación, serán definidas previamente mediante plan especial. 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 4.3.14bis, pero sin afectar a los elementos especialmente protegidos a los que

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

4. En los edificios con grado de protección estructural son admisibles, además de las obras autorizadas en el punto anterior, las de reestructuración parcial, siempre que no afecten ni desvirtúen a los elementos de restauración obligatorios. Se admiten las obras de reconfiguración que deberán además eliminar los impactos negativos en caso de que existan. Las obras de acondicionamiento, reestructuración puntual y reconfiguración estarán condicionadas a realizar las obras de restauración que el edificio precise en la zona sobre la que se actué. 5. En los edificios con grado de protección volumétrico son admisibles, además de las obras autorizadas en el punto anterior, las de reestructuración general, pudiendo llegar incluso al vaciado interior, siempre que no alteren aquellos elementos que deben ser mantenidos. Son admisibles las obras de reconfiguración que deberán, simultáneamente, eliminar los impactos negativos, si es que existen. Las obras de acondicionamiento, reestructuración y reconfiguración quedarán condicionadas a realizar simultáneamente todas las obras de restauración que precise el edificio en las zonas a mantener. Igualmente podrá autorizarse la ampliación en altura, conforme a las condiciones de modificación controlada que fije la ficha correspondiente. 6. En edificios con grado de protección parcial son admisibles las mismas obras que se autorizan en el punto anterior, siendo autorizable con carácter general las obras de ampliación, salvo que lo prohíba la ficha correspondiente. 7. En edificios con grado de protección ambiental son admisibles el mismo tipo de obras que para las de protección parcial y además podrá plantearse la sustitución de la fachada y por tanto la del edificio, que será admitida cuando,	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 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 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 10%, y hasta un 20% en caso de parcela dotacional pública. ii. La edificabilidad asignada a la parcela por Normativa. Los aumentos de superficie edificada autorizables 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

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

ajustándose a las normas de composición de la edificación para la nueva planta de la Ordenanza de Rehabilitación Urbana, se demuestre que la nueva solución conserva las características arquitectónicas del entorno y mejora las condiciones tanto hacia el exterior como hacia el interior de la existente.	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 Condiciones para las obras (N-2) 1. Recuperación de características morfológicas: En todos los edificios catalogados serán autorizables aquellas obras tendentes a recuperar las características morfológicas perdidas por intervenciones anteriores. Asimismo será obligatoria la recuperación de dichas características en las zonas afectadas por cualquier intervención autorizada en un edificio. 2. Eliminación de impactos negativos: La ejecución de obras de carácter general diferentes a las de conservación y consolidación sobre edificios con catalogación 1 y 2, quedará condicionada a la supresión de los impactos negativos existentes en el edificio, debiendo contemplarse las obras de reconfiguración que sean precisas. 3. Condiciones para las obras de ampliación: Las obras de ampliación en los edificios de nivel 3, quedan condicionadas a la adecuación de la propuesta a los valores intrínsecos y ambientales del elemento catalogado, no siendo autorizables las soluciones inarmónicas que supongan un impacto negativo para el edificio o el paisaje urbano.	**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 IIIc) de Reestructuración General, en los supuestos descritos en el artículo 4.3.14bis, 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:

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

Queda prohibida la ampliación en los edificios catalogados en nivel 1 y 2, salvo que la ficha de catalogación o de condiciones específicas lo permitan y a reserva de lo contemplado en el Capítulo 4.10 de las presentes Normas. 4. Construcción de garajes-aparcamientos: Se ajustará a las siguientes reglas: 4.1. Edificios con nivel 1 de protección: • Se prohíbe con carácter general, en los edificios con protección de grado singular y en los de cualquier grado de protección situados en el interior del Ámbito de Protección Arqueológica del Área A, la ejecución de obras para la construcción o ampliación de plantas inferiores a la baja destinadas a garaje-aparcamiento, bajo las zonas edificadas. • En los edificios con grado integral podrá permitirse la construcción de garajes-aparcamientos, siempre que se acredite la compatibilidad de las obras con la conservación de: sus características arquitectónicas y constructivas, volúmenes, formas y elementos decorativos de gran calidad que determinan su catalogación como integral. La alteración de tales características será mínima y su autorización queda supeditada a la aprobación de un Plan Especial, tramitado según lo regulado en el artículo 4.10.6 de estas Normas, donde se acredite el estricto cumplimiento de las condiciones antes señaladas, así como de cualquier otra condición que garantice la protección del inmueble y la conservación de sus valores. 4.2. Edificios con nivel 2 de protección: en los edificios con nivel 2 podrán autorizarse siempre que se cumplan las condiciones análogas a las señaladas en el punto anterior, otorgándose licencia para ello únicamente en caso de garantizarse el debido respeto a los valores	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 sobrepasará la existente incrementada en un 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 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 10%y hasta un 20% en caso de parcela dotacional pública. ii. La edificabilidad asignada a la parcela por Normativa. Los aumentos de superficie edificada autorizables 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

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

objeto de protección. Para tal autorización no será necesaria aprobar previamente un Plan Especial. 4.3. Será condición indispensable para la concesión de la licencia de obras el presentar fianza, mediante aval bancario u otro sistema análogo, por importe de, al menos, el doble del valor de reposición del edificio en el que se actúe. Está fianza será devuelta una vez hayan finalizado las obras de construcción de los sótanos y comprobado el exacto cumplimiento de lo que ha sido autorizado en la licencia. 5. Tratamiento de las plantas bajas: Queda prohibida, con carácter general, la alteración de las plantas bajas de los edificios catalogados en el nivel 1 de protección, y en los niveles 2 y 3 cuando la ficha de catalogación así lo determine. No obstante lo dicho, en los niveles 2 y 3 se podrán presentar soluciones para la remodelación conjunta de la totalidad de la planta baja donde se contemple la alteración de huecos, respetando siempre los criterios de composición y simetría del edificio. La CIPHAN podrá aprobar soluciones de este tipo en los edificios así protegidos. 6. Otras condiciones de carácter especial: Para los edificios de protección volumétrica, se podrá contemplar la demolición total y reconstrucción con arreglo a lo dispuesto en la Ficha de Catálogo, siempre que la fachada no esté considerada de restauración obligatoria.	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 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.
Artículo 4.3.14 Aplicación de los mecanismos de transferencias (N-2) En cumplimiento del art. 99.2 de la Ley del Suelo, serán de aplicación los mecanismos de transferencias urbanísticas cuando se realicen obras cuyo	**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

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

alcance sea el contemplado en dicho artículo, en edificios incluidos dentro de algún grado de protección, si se dan alguno de los siguientes supuestos: 1. Cuando se trate de edificios con nivel 1 de protección, en cualquiera de sus grados, siempre que se realicen obras encaminadas a cambiar el uso actual por otro de los autorizados por la normativa, excepto el de viviendas. 2. Cuando se trate de edificios con nivel 2 y 3, en cualquier de sus grados, siempre que se realicen obras de: a) Acondicionamiento con intensificación del uso o incremento en el número de viviendas o locales. b) Reestructuración parcial, siempre que se cambie el uso existente por otro que no sea el de vivienda. 3. Cuando se trate de edificios en nivel 3, siempre que se realicen obras de reestructuración general, aunque no se cambie el uso existente. Podrá exceptuarse la aplicación de los mecanismos siempre que se mantengan los elementos interiores catalogados sin recurrir a su demolición y posterior reconstrucción en los casos en que se permita. 4. En cualquier caso, cuando se realicen obras de ampliación.	deberán ser respetadas, los límites generales de intervención y sus condiciones para los edificios con nivel 3 de protección serán: 1. Edificios con protección nivel 3 en grado parcial: Se establece con carácter general el límite de intervención III c): Reestructuración general, incluso vaciado interior. 2. Edificios con protección nivel 3 en grado ambiental: 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 edificación resultante no mantendrá la catalogación del edificio precedente, sin necesidad de tramitación de expediente de descatalogación. 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 10%. ii. Para los edificios regulados por otros grados de la Norma Zonal 1, u otras normas zonales, la superficie edificada resultante de la

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

	actuación no sobrepasará la existente incrementada en un 10%, ni 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 Titulo 7 de estas Normas. Siempre que el edificio se ubique dentro del Centro Histórico y la ampliación proyectada se plantee fuera del área de movimiento prevista en los Planos de Condiciones de la Edificación, será necesaria la tramitación de plan especial. c) La concesión de licencia para las ampliaciones de plantas inferiores a la baja bajo zonas edificadas para edificios con protección en nivel 3 requerirá que se presente 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.
	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 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:

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

	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:

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

	• 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.
CENTRO HISTORICO **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. c) La Ordenanza de Rehabilitación Urbana y Gestión Ambiental (en adelante Ordenanza de Rehabilitación Urbana), que regula las actuaciones de carácter excepcional que puedan ser autorizadas con el objetivo de la mejor protección del patrimonio y, de forma orientativa, los diversos parámetros que contribuyen a mantener el ambiente determinado de un barrio, calle o espacio urbano. 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	**CENTRO HISTORICO** **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

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

preferentemente en las zonas señaladas para creación del espacio libre interior de manzana en los Planos de Análisis de la Edificación. b) Cuando por cualquier circunstancia de carácter extraordinario se demoliera un edificio catalogado sustituyendo su fachada y este se encontrara fuera de la alineación natural, el nuevo que lo sustituya deberá ceñirse a dicha alineación, cediéndose al Ayuntamiento la zona que quede libre de edificación en contacto con la vía pública. A estos efectos, se considera que la alineación natural es la que evita saltos y redientes en la alineación de la vía pública, bien por seguir la línea que une los vértices de los edificios colindantes adyacentes con el que nos ocupa, bien por continuar un trazado homogéneo con el resto de las fincas de un mismo tramo. c) La aplicación de las condiciones contenidas en el apartado anterior no pueden suponer merma para la edificabilidad reconocida por la normativa. En el caso de que el proyecto no pudiera acomodarse a ellas sin que se produjera dicha merma, esta deberá expropiarse o detraerse del aprovechamiento que por Ley le corresponde al Ayuntamiento. 3. Los usos dotacionales incluidos en este ámbito se consideran con la edificabilidad agotada, por lo que quedan regulados de acuerdo con la Norma Zonal 1 grado 5º. Las posibles ampliaciones que puedan autorizarse, en	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 5º. No obstante, se podrán autorizar las ampliaciones que se establecen para estos usos en el Titulo 7, con las particularidades que se establecen para los edificios catalogados según su nivel de protección en los

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

función de ser imprescindibles para el mejor funcionamiento de la dotación, quedarán limitadas a: a) En parcelas con edificios catalogados en niveles 1 y 2, hasta un 10% de la superficie edificada ya existente, medida según los criterios de los artículos 6.5.3 y 6.5.4. b) En parcelas con edificios catalogados en niveles 3 o sin catalogar, hasta un 20% de la superficie edificada ya existente, medida según los mismos criterios. c) En el caso de parcelas en las situaciones señaladas en el presente epígrafe, la edificabilidad se determinará de acuerdo con las necesidades de la dotación y teniendo presente la correspondiente adjudicada a las parcelas con usos lucrativos situadas en la manzana donde se ubique: i) Vacantes calificadas como dotacionales. ii) Que no tengan edificios o jardines catalogados. iii) Calificadas como dotacional de servicios colectivos, de titularidad pública, con edificios catalogados en Nivel 3, incluidas en manzanas donde predomine la Norma Zonal 1, en cualquiera de sus grados distintos del 5°. d) Para solicitar las posibles ampliaciones contempladas en el punto a), deberá tramitarse un Plan Especial. Para las del punto b) bastará con la solicitud de licencia de obras, si la ampliación se proyecta dentro del área de movimiento prevista en los Planos de Condiciones de la Edificación. Para aplicar las condiciones del punto c), cuando se ajusten estrictamente a las condiciones establecidas por la NZ predominante de la manzana, bastará con la solicitud de licencia de obras; en caso contrario, dichas condiciones se determinarán mediante un Plan Especial. Las ampliaciones futuras no podrán superar las condiciones de incremento de edificación respecto a su estado actual que aquí se establecen.	artículos 4.3.12, 4.3.13 y 4.3.14, y las que deriven de la protección del jardín, en su caso. 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.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

e) La ampliación de edificabilidad anteriormente señalada en ningún caso afectará a los inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (BIC, Bienes del Inventario de Bienes Culturales o los protegidos genéricamente por la Disposición Adicional 2ª de la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, en función de su singularidad, tipología y antigüedad) si alguno de ellos estuviera catalogado con protección de Nivel 3. 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. Los cambios de usos para las salas de cine se regularán con las siguientes condiciones: a) Las salas no incluidas en el Catálogo de Edificios o Establecimientos Comerciales se regularán por las condiciones generales de las presentes Normas, pudiendo destinarse a cualquiera de los usos complementarios o alternativas previstas conforme el nivel asignado en el plano de Usos y Actividades. b) Las salas incluidas en el Catálogo de Edificios o Establecimientos Comerciales podrán solicitar el cambio a cualquiera de los previstos en el apartado anterior, mediante la tramitación de un Plan Especial que deberá acreditar el respeto con la decoración y demás elementos catalogados, los materiales y técnicas constructivas, así como el mantenimiento de la volumetría y continuidad de los espacios interiores significativos. El Plan Especial podrá plantear usos conjuntos o alternativos, debiendo la CIPHAN dictaminar sobre la adecuación y compatibilidad de las propuestas con el respeto y mantenimiento de los valores protegidos, autorizándose únicamente aquellas que se juzguen idóneas con las características del bien	5. Los cambios de usos para las salas de cine se regularán con las siguientes condiciones: a) Las salas no incluidas en el Catálogo de Edificios o Establecimientos Comerciales se regularán por las condiciones generales de las presentes Normas, pudiendo destinarse a cualquiera de los usos complementarios o alternativas previstas conforme el nivel asignado en el plano de Usos y Actividades. b) Las salas incluidas en el Catálogo de Edificios o Establecimientos Comerciales podrán solicitar el cambio a cualquiera de los previstos en el apartado anterior, mediante la tramitación de un Plan Especial que deberá acreditar el respeto con la decoración y demás elementos catalogados, los materiales y técnicas constructivas, así como el mantenimiento de la volumetría y continuidad de los espacios interiores significativos. El Plan Especial podrá plantear usos conjuntos o alternativos, debiendo la CPPHAN dictaminar sobre la adecuación y compatibilidad de las propuestas con el respeto y mantenimiento de los valores protegidos, autorizándose únicamente aquellas que se

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

catalogado y los elementos que motivaron su inclusión en los catálogos de protección. En el caso de locales con elementos e instalaciones que permitan la actividad de teatro, las obras no supondrán su desaparición, posibilitándose de esta manera la posible recuperación de esta actividad. c) Además de lo enunciado en los apartados anteriores, se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones: i) La modificación del uso supondrá la anulación de las condiciones de la ficha específica que no se ajusten a las generales de planeamiento. ii) No se autorizarán los cambios de usos en los casos en que se hayan realizado obras para materializar las compensaciones de la ficha urbanística, salvo que se contemple la desaparición de las mismas o, en su caso, la monetarización de las compensaciones obtenidas. iii) Para locales o edificios catalogados, siempre que se quisiera implantar una actividad no contemplada en el Plan Especial aprobado, será necesario solicitarla mediante la tramitación de una modificación de dicho Plan, salvo que se pretenda recuperar el uso original. d) Para las salas de cine o teatro en las que 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.	juzguen idóneas con las características del bien catalogado y los elementos que motivaron su inclusión en los catálogos de protección. En el caso de locales con elementos e instalaciones que permitan la actividad de teatro, las obras no supondrán su desaparición, posibilitándose de esta manera la posible recuperación de esta actividad. c) Además de lo enunciado en los apartados anteriores, se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones: i) La modificación del uso supondrá la anulación de las condiciones de la ficha específica que no se ajusten a las generales de planeamiento. ii) No se autorizarán los cambios de usos en los casos en que se hayan realizado obras para materializar las compensaciones de la ficha urbanística, salvo que se contemple la desaparición de las mismas o, en su caso, la monetarización de las compensaciones obtenidas. iii) Para locales o edificios catalogados, siempre que se quisiera implantar una actividad no contemplada en el Plan Especial aprobado, será necesario solicitarla mediante la tramitación de una modificación de dicho Plan, salvo que se pretenda recuperar el uso original. d) Para las salas de cine o teatro en las que 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.
5. Cuando se realicen obras de rehabilitación en un edificio, será prioritario la eliminación de las viviendas interiores, mediante el cumplimiento de alguna	6. Cuando se realicen obras de rehabilitación en un edificio, será prioritario la eliminación de las viviendas interiores, mediante el cumplimiento de alguna

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

de las siguientes condiciones para que adquieran el carácter de vivienda exterior, en lo que respecta a condiciones higiénicas: a) Las que no prevean intensificación de usos en edificios con viviendas interiores existentes, será condición necesaria la creación de un patio que ocupe, como mínimo, la zona señalada como área de ubicación preferente de patios en los Planos de Análisis de la Edificación. b) En el caso de obras con intensificación de uso, las viviendas existentes adquirirán la condición de exteriores cuando, además de la apertura de este patio, se encuentre realizado el previsto para la finca a la que dé frente el paramento en el que se abran los huecos, pudiendo extenderse esta condición a la de las restantes fincas colindantes cuando sea necesario para garantizar unas condiciones higiénicas mínimas. En el caso de no estar realizado el antedicho patio, será necesario que la distancia mínima hasta el parámetro frontero sea de 1/2 de la altura del muro más alto de los que recaigan al patio. Esta longitud podrá reducirse a 1/3 de acuerdo con el sistema proporcional que se contempla en el artículo 6.7.15.2. c). 6. Para obras de rehabilitación en fincas que no tengan señalado este patio o en cualquier caso cuando sean de reestructuración general o nueva edificación, se cumplirá alguna de las siguientes condiciones: a) Las que se fijan en el artículo 7.3.3. b) Cuando se dé fachada a un patio de manzana tendrán esta consideración, aunque solamente se satisfagan en función de la relación existente entre el fondo edificable y el lindero posterior de la parcela: Gráfico A (al final de las presentes Normas).	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 3m. 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 2m 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 al apartado 6b). anterior.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

Con carácter general la fachada posterior de una edificación que recaiga a patio de manzana deberá disponer de una franja de, al menos, 2 metros de ancho entre dicha fachada y el lindero posterior de la parcela. Si una vez cumplidas las condiciones anteriores, referidas a la propia parcela, en el patio de manzana existieran edificaciones, se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones: Gráfico B (al final de las presentes Normas).	
7. Si no se cumpliese alguna de las diversas posibilidades previstas en los puntos 5 y 6, no se autorizarán obras para intensificación del uso de vivienda. La rehabilitación de las existentes quedará limitada a las que puedan cumplir la condición de que tenga luces rectas de, al menos, 2/3 de la altura desde su cota de nivelación del pavimento hasta la coronación del paramento a que dé frente. Esta longitud podrá reducirse a 1/2 de la altura, aplicando el sistema proporcional que se contempla en el artículo 6.7.15.2. c). Para edificios con los patios protegidos, este parámetro podrá limitarse a 1/2 de altura, sin que queda su disminución.	8. Si no se cumpliesen las condiciones de los apartados 6 y 7, no se permitirá la intensificación del uso de vivienda.
8. En el caso de viviendas interiores ya existentes, no será de obligado cumplimiento lo dispuesto en los puntos 5, 6 y 7.m) cuando solo se realicen obras de acondicionamiento puntual que afecten a una única 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. 10. En ningún caso las actuaciones de rehabilitación supondrán menoscabo de las condiciones higiénicas originales.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

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 CIPHAN, que podrá rechazarlas si considera que desmerecen o no satisfacen los objetivos del mantenimiento y puesta en valor del patrimonio protegido.	**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 CIPHAN podrá denegar la sustitución, si considera que la propuesta atenta contra los valores ambientales y de la memoria histórica del local, del edificio y del entorno urbano.	**Artículo 4.4.8 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 MONUMENTOS PÚBLICOS Y ELEMENTOS URBANOS SINGULARES **Sección Primera. Consideraciones generales** **Artículo 4.5.1 Contenido del Catálogo (N-2)** El Catálogo de Monumentos Públicos y Elementos Urbanos Singulares es el instrumento de protección individualizada de aquellos considerados como monumentos conmemorativos o de ornato público, así como de las	**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:

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

construcciones de valor que no tengan el carácter de edificio. El Catálogo se compone de: 1. Listado de monumentos y elementos singulares catalogados, con expresión de su emplazamiento y nivel o grado de protección, contenidos en el Catálogo de Elementos Protegidos. 2. Planos de Catálogo, donde se refleja la situación de cada monumento público con su correspondiente identificación, incluidos en el documento de Catálogo de Elementos Singulares. Como documentación complementaria quedan grafiados en los Planos de Catalogaciones Especiales aquellos elementos considerados Bien de Interés Cultural y sus entornos.	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 obra o monumento se establecen los siguientes niveles de protección. 1. Nivel 1 de protección histórico-artística: Se integran en este nivel los monumentos conmemorativos y obras de ornato público de carácter único, por la esencia de la obra, el personaje representado, el motivo o la significación para la historia de Madrid, por su antigüedad, por su ubicación original o por haberse configurado como un conjunto integrado en el entorno. 2. Nivel 2 de protección histórica: Se integran en este nivel aquellas obras cuya complejidad o nivel artístico sean sólo destacables sin llegar a presentar un carácter único, o aquellas cuya significación en la historia de Madrid sea importante o mantenga su esencia en relación con el entorno, aunque su emplazamiento se haya modificado. 3. Nivel 3 de protección referencial: Se integran en este nivel aquellas obras cuya importancia histórica no sea relevante, cuya valoración estética sea	**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

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

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.	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 monumento dispone de una Ficha de Catálogo individualizada donde se reflejan todas aquellas circunstancias relevantes para el monumento así como todos los datos que se consideran de interés.	**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 monumentos catalogados serán las de conservación, mantenimiento y consolidación. Si es preciso se acometerán las obras de restauración que el monumento demande. 2. Las obras de restauración requerirán la elaboración previa de un proyecto redactado por técnicos competentes y en el caso de tratarse de una obra con protección histórico-artística aquél deberá ser aprobado por la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando. 3. No se permitirán actuaciones de reestructuración ni demolición. Cuando exista documentación original, boceto o reproducciones que permitan conocer la disposición primitiva de partes perdidas, se permitirá la reposición de estos elementos. 4. No se permitirá la modificación de su emplazamiento cuando: a) Sea el original del monumento. b) Aun sin ser el original, forme ya parte de la historia de la ciudad debido a su integración en la misma.	**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.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

5. Las excepciones al punto anterior deberán solicitarse acompañadas de un estudio razonado y habrán de estar justificadas siempre por: a) Demostrarse que la localización actual es incorrecta. b) Probarse que la reinstalación en un emplazamiento anterior permitirá mejorar su visualización. Se podrá asimismo permitir la sustitución o reposición de elementos originales, así como el pedestal, cuando se considere oportuno, para lograr la unidad artística del conjunto monumental.	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. 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 la primeras traídas del Canal de	**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

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

Isabel II se representan en el Plano EC-02, Catálogo de Elementos Protegidos, Espacios Naturales y Conjuntos de Interés.	Isabel II se representan en el Catálogo de Elementos Protegidos, Espacios Naturales y Conjuntos de Interés.
CAPITULO 4.6. CATALOGO DE PARQUES Y JARDINES DE INTERÉS **Sección Tercera. Los jardines de interés** **Artículo 4.6.7 Usos e Intervenciones permitidas en los jardines de interés calificadas 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.	**CAPITULO 4.6. CATALOGO DE PARQUES Y JARDINES DE INTERÉS** **Sección Tercera. Los jardines de interés** **Artículo 4.6.7 Usos e Intervenciones permitidas en los jardines de interés calificadas 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.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

3. En los clasificados como nivel 3: a) Serán válidas las especificaciones del punto anterior, con la salvedad de que se permite introducir modificaciones en el trazado debidamente justificadas, con la condición de conservar las especies vegetales de carácter singular, en las mismas condiciones que las fijadas en el Capítulo siguiente para los árboles que tengan esta clasificación. 4. En los catalogados como nivel 4: a) Se permiten las mismas obras que en el punto anterior, permitiéndose la realización de obras bajo rasante, en toda la parcela. 5. Condiciones generales para las obras: En todos los niveles, los elementos vegetales no singulares que pudieran quedar afectados por cualquier intervención en el espacio, deberán trasplantarse. El sistema de trasplante y la viabilidad del mismo, deberán ser valorados por el Departamento de Parques y Jardines que supervisará la operación. Todos los elementos del Catálogo deberán conservar su carácter de espacio ajardinado y su tratamiento posterior habrá de ser coherente con el entorno urbano al que hacen referencia. Cuando se efectúen obras bajo rasante, deberá quedar garantizada la reposición de una capa de tierra vegetal suficiente para permitir la reposición del jardín, con un mínimo de 80 centímetros de espesor, sin que se permita modificar las rasantes iniciales. En ningún caso las obras bajo rasante podrán afectar a elementos arbustivos o masas arbóreas existentes.	3. En los clasificados como nivel 3: a) Serán válidas las especificaciones del punto anterior, con la salvedad de que se permite introducir modificaciones en el trazado debidamente justificadas, con la condición de conservar las especies vegetales de carácter singular, en las mismas condiciones que las fijadas en el Capítulo siguiente para los árboles que tengan esta clasificación. 4. En los catalogados como nivel 4: a) Se permiten las mismas obras que en el punto anterior, permitiéndose la realización de obras bajo rasante, 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.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

Cuando se efectúen obras bajo rasante, deberá quedar garantizada la reposición de una capa de tierra vegetal suficiente para permitir la reposición del jardín, con un mínimo de 80 centímetros de espesor, sin que se permita modificar las rasantes iniciales. Además estarán condicionadas a: a) Realizarse exclusivamente bajo zonas ya transformadas o destruidas por su asfaltado o tratamiento análogo y destinadas a aparcamientos, campos de deporte, etc. b) Aún respetando las anteriores condiciones, no podrán superar los siguientes porcentajes sobre la superficie total del jardín, de acuerdo al nivel de catalogación: i) Nivel 1 10% ii) Nivel 2 20% iii) Nivel 3 35% iv) Nivel 4 50% Excepcionalmente, en los catalogados en nivel 4 se podrá llegar a la ocupación total, previo informe favorable de la CIPHAN, imponiéndose entonces otras medidas alternativas para permitir el adecuado desarrollo de las especies vegetales. c) El objetivo final de las obras será la recuperación de la superficie terriza que permita la regeneración del jardín con nuevas plantaciones.	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.
Artículo 4.6.8 Usos e intervenciones permitidas en los jardines de interés no calificados de zona verde en el Plano de Ordenación (N-1) Se permiten los mismos usos e intervenciones que para los calificados de zona verde, con la flexibilidad propia que se deriva de su carácter privado. De acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo 4.10 podrán realizarse intervenciones sobre rasante con las condiciones que en él se contemplan.	**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

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

	puedan concederse sobre rasante para los catalogados en cualquier nivel, 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 del 10 por 100 de la superficie del jardín y siempre que se actúe en zonas que hayan sido alteradas mediante su pavimentación para uso como aparcamiento, campo de deportes y casos análogos. 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 edificación en jardines catalogados con niveles 2,3 y 4, solo se podrá ocupar una superficie máxima del 15, 25 y 35 por 100 de la parcela, respectivamente. ii. Si se trata de obras de ampliación solo se podrá incrementar la ocupación de la parcela en un 10 por 100 sobre la ocupación 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 5 por 100 de la superficie del jardín. 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

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

	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 superficie ocupada existente en un 10%, siempre que no se ocupe más del 5% de la superficie del jardín. ii. Para las obras de nueva edificación en jardines catalogados con niveles 2, 3 y 4, solo se podrá ocupar una superficie máxima del 35 por 100 de la parcela. iii. Si se trata de obras de ampliación en jardines catalogados con niveles 2, 3 y 4, dicho límite se podrá ampliar hasta el 40% si la edificación existente ya ocupa más de ese 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 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

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

	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 del Decreto 18/92 de la Consejería de Cooperación por el que se aprueba el Catálogo Regional de especies amenazadas de fauna y flora silvestre, y se crea la categoría de Árboles Singulares, así como posterior Orden de 10 de diciembre de 1993, por	**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.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

la que se actualiza el referido Catálogo de Árboles Singulares. En él están incluidos los árboles protegidos en el Decreto 18/92 de la Consejería de Cooperación, ampliado mediante la Orden del 10 de diciembre de 1993, por lo que cualquier error u omisión sobre su contenido tendrá el carácter de error material.	
Artículo 4.7.4 Alcance de la protección (N-1) 6. Se prohíbe la tala o trasplante (incluso con escayolamiento previo o trasplantadora mecánica) de todos los ejemplares incluidos en el Catálogo. 7. 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). 8. 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 4.7.4 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, enfermedad irreversible o peligro de caída. 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.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

Artículo 4.7.5 Normas para los conjuntos (N-1) Para el caso de conjuntos, salones, arboledas o alineaciones de interés, se prohíbe la supresión de cualquier elemento de los mismos que pueda desvirtuar su carácter. Tampoco se permiten actuaciones sobre o bajo rasante que dañen el sistema radicular, que siempre debe tener una distancia mínima suficiente al borde exterior del conjunto para garantizar que no se le producen daños. El departamento municipal correspondiente fijará las normas que deben seguirse al respecto.	**Artículo 4.7.5 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, enfermedad irreversible o peligro de caída. 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.
CAPITULO 4.10 NORMAS Y PLANES ESPECIALES **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 o en más de un grado de protección se considerarán modificación del Plan General y deberán tramitarse como tal. En el caso de Actuaciones Especiales para la Eliminación de Infraviviendas reguladas en el capítulo 4.12, los cambios de nivel o su reducción en más de un grado se tramitarán conforme a lo establecido en los arts. 60 y 61 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid.	**CAPITULO 4.10 NORMAS Y PLANES ESPECIALES** **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.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

En todo caso deberá darse audiencia previa a las partes interesadas. En el supuesto de que la finca esté incluida dentro de un conjunto histórico-artístico, sea Bien de Interés Cultural declarado conforme a la legislación vigente de Patrimonio Histórico Español, o integrante del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, una de esas partes deberá ser la Consejería de la Comunidad de Madrid competente en materia de protección del patrimonio. La autorización para la demolición de edificios declarados en ruina cumpliendo las condiciones que se contemplan en el art. 4.3.7 lleva implícita su descatalogación, sin que sea necesario ningún otro trámite.	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, y la de edificios catalogados en grado ambiental por cualquier causa, 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 Planes Especiales que se tramiten con tal objetivo podrán regular: a) El régimen de obras y usos autorizable en los edificios catalogados en el grado singular. b) Las posibles ampliaciones en los edificios catalogados en niveles 1 y 2. c) La excavación de sótanos bajo las zonas construidas en edificios con protección integral, con las limitaciones establecidas en el artículo 4.3.13, apartado 4. d) Las obras bajo rasante en los jardines de nivel 1 y las obras de nueva edificación que puedan concederse sobre rasante para los catálogos en cualquier nivel.	**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.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

e) El trazado de las áreas de ubicación preferente de patios en las manzanas en las que no esté contemplado y la modificación de las señaladas por el planeamiento, bien de modo gráfico, o bien de modo escrito mediante la redacción de la norma correspondiente.

f) Las parcelaciones, sean agregaciones o segregaciones, según lo dispuesto en el artículo 4.3.6 y lo señalado por la Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

2. Los Planes Especiales referentes a edificios tendrán las siguientes limitaciones en su contenido:

a) No serán admisibles las obras de reestructuración general.

b) Tendrán que conservar la envolvente, no pudiendo alterarse los faldones de cubierta visibles desde el entorno (próximo o lejano) ni los que sean originales del edificio.

c) Las obras de ampliación tendrán los siguientes límites:

c.1. Edificios regulados por la Norma Zonal 1, grado 5, con uso distinto al dotacional.—Para los edificios catalogados que se regulen por la Norma Zonal 1, grado 5, la ampliación de la edificabilidad no sobrepasará el 10 por 100 de la actualmente existente.

c.2. Edificios o parcelas reguladas por otros grados o normas zonales.— La ampliación no superará el menor de los siguientes parámetros:

- La edificabilidad contemplada por la normativa urbanística.
- El 10 por 100 de la edificabilidad existente.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

c.3. Edificios catalogados incluidos en parcelas calificadas de dotacionales.—Su régimen será el siguiente: i) Las parcelas calificadas como dotacionales situadas en el interior del ámbito del APE 00.01 se regirán a este respecto por lo dispuesto en el artículo 4.3.20, apartado 3. ii) En las parcelas calificadas como dotacionales fuera del ámbito del APE 00.01, el límite de las obras de ampliación se fijará mediante las siguientes reglas: • La edificabilidad máxima no podrá superar la asignada por la norma zonal de aplicación. A estos efectos no será de aplicación la excepción prevista en el artículo 8.3.7, apartado 1.h), de las Normas Urbanísticas para las parcelas con edificios catalogados con grado singular. • El Plan Especial definirá y delimitará asimismo la superficie de la parcela ocupada por jardines catalogados por el Plan General, que quedará excluida a los efectos del cómputo de la edificabilidad. • El Plan Especial definirá y delimitará asimismo la superficie de parcela ocupada por los edificios catalogados y su entorno de protección, a los efectos de garantizar el mantenimiento de las vistas y perspectivas que pongan en riesgo el bien protegido. • Se permitirá la agrupación y segregación de parcelas catalogadas de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.3.6. Las condiciones de parcelación en parcelas calificadas con usos dotacionales se regularán por lo dispuesto para ellos en el Título 7. • Se cumplirán las condiciones de ocupación, alturas y retranqueos de la Norma Zonal 5, grado tercero.	

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

A estos efectos, el porcentaje de ocupación máxima se aplicará a la superficie de parcela edificable que el Plan Especial no delimite como jardín catalogado del Plan General.

iii) Si el incremento de edificabilidad que se pretende no excede del 20 por 100 de la superficie construida, la ampliación podrá autorizarse previa tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle.

iv) En el supuesto de que se apruebe definitivamente la recalificación urbanística de cualquiera de las parcelas de equipamiento privado que con anterioridad a la misma hayan ampliado su edificabilidad en los términos y condiciones previstos por el presente artículo, deberán exigirse las medidas compensatorias a que se refiere el artículo 67.2 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con relación al incremento de edificabilidad que la aplicación de dicho precepto hubiese permitido sobre las mismas.

El señalamiento de estos límites no supone la adquisición de más derechos de los que se definen en las normas de carácter general, por lo que solo podrán autorizarse con carácter excepcional dentro de una política de ayuda al mantenimiento del patrimonio. La edificabilidad finalmente autorizable quedará exclusivamente determinada por las exigencias de la protección del bien catalogado y no podrá ser autorizada ninguna ampliación ni obra de otro tipo que suponga un peligro para el mantenimiento de los valores que motivaron su inclusión en el Catálogo. Se tendrán especialmente en cuenta la protección del entorno y el mantenimiento o mejora de las vistas y perspectivas.

d) Las actuaciones que afecten a patios de manzana podrán modificar su forma pero no la superficie libre prevista por el planeamiento, con las excepciones que, en su caso, se establezcan normativamente.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

e) Las ampliaciones interiores no podrán plantearse en las zonas consideradas de restauración obligatoria o con establecimientos comerciales catalogados. Las que se realicen bajo rasante deberán respetar siempre los elementos fundamentales de la estructura del edificio.

3. Los Planes Especiales referentes a jardines catalogados quedarán limitados por los siguientes parámetros:

a) Dentro del APE 00.01:

i) Para jardines de nivel 1 solo se permiten obras subterráneas que no excedan del 10 por 100 de la superficie del jardín y siempre que se actúe en zonas que hayan sido alteradas mediante su pavimentación para uso como aparcamiento, campo de deportes y casos análogos.

ii) Los jardines catalogados en otros niveles podrán ocupar parte de la superficie con obras de nueva edificación, siempre que sea imprescindible para materializar la edificabilidad concedida por el planeamiento y con las siguientes limitaciones:

- Para las obras de nueva edificación solo se podrá ocupar una superficie máxima de parcela del 15, 25 y 35 por 100 para los jardines catalogados en los niveles 2, 3 y 4, respectivamente.
- Para obras de ampliación solo se podrá incrementar la ocupación de la parcela en un 10 por 100 sobre la existente, salvo si ya se sobrepasan los valores contemplados en el punto anterior, en cuyo caso solo podrá incrementarse dicha ocupación en un 5 por 100 de la superficie del jardín.

b) Fuera del ámbito del APE 00.01:

i) Los catalogados en nivel 1, además de la ocupación bajo rasante a que pueda llegarse conforme a lo señalado en el

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

apartado 3.a), podrán incrementar la edificabilidad ocupando sobre rasante hasta un 5 por 100, como máximo, de la superficie del jardín, con el límite del 10 por 100 de la superficie de la parcela para los casos de obras de ampliación.

ii) Para jardines catalogados en los niveles 2, 3 y 4 fuera de dicho ámbito, se podrá llegar a una ocupación máxima del 35 por 100 de la superficie de la parcela, tanto para las obras de ampliación como para las de nueva planta. Podrán autorizarse ampliaciones que ocupen hasta un 5 por 100 más de la superficie de la parcela actualmente ocupada cuando sobrepase el límite antedicho, hasta un máximo del 40 por 100.

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

d) Cuando por la aplicación directa de los parámetros aquí contemplados no se modificasen las condiciones de las Normas Urbanísticas de aplicación de un caso concreto, la CIPHAN podrá eximirle de la tramitación del Plan Especial y, por tanto, concederse licencia de obras directamente.

4. Otras condiciones de aplicación serán las siguientes:

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

a) Cualquier tipo de obra que afecte a espacios libres o jardines catalogados respetarán siempre los valores significativos de los mismos, así como la vegetación inventariada en la ficha correspondiente. En ningún caso se alterarán los restos del trazado o mobiliario que pueda conservarse. Las ampliaciones deberán cumplir con los retranqueos entre bloques impuestos en el Capítulo 8.5, salvo que no sea necesario para la protección del bien catalogado ni afecte a derechos de terceros.

b) Las obras que se realicen bajo espacio libre o jardín protegido, cualquiera que sea su nivel de protección, deberán cubrirse con una capa de tierra vegetal suficiente para permitir su ajardinamiento, con un mínimo de 80 centímetros de espesor y sin que se alteren los niveles y rasante originales. La CIPHAN podrá imponer profundidades mayores en los casos en que lo considere necesario para el mejor desarrollo de las especies vegetales

c) No podrán superarse con sucesivas ampliaciones las condiciones máximas que para el incremento de edificabilidad respecto a las de su estado actual aquí se establecen.

d) Los Planes Especiales que puedan redactarse al amparo de lo establecido en este artículo, deberán someterse con carácter previo a su aprobación definitiva a los procedimientos ambientales en aplicación de la Ley 2/2002, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

5. Cuando una actuación urbanística comportará 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.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

Sección Tercera. Infracciones urbanísticas	**Sección Tercera. Infracciones urbanísticas. SIN CONTENIDO**
Artículo 4.10.8 Definición (N-2) Se considera infracción urbanística todo atentado contra la integridad de un elemento catalogado, ya sea demolición, traslado, desmontaje, sustitución, tala, poda y, en general, toda transformación que suponga una pérdida en los valores que han motivado la catalogación del elemento.	**Artículo 4.10.8 Definición (N-2)**
Artículo 4.10.9 Normativa de aplicación (N-1) Las infracciones urbanísticas contra cualquier elemento catalogado se tramitarán conforme a lo regulado para el caso de edificios protegidos.	**Artículo 4.10.9 Normativa de aplicación (N-1)**
Artículo 4.10.10 Valoraciones (N-2) Las infracciones que se cometan contra los parques históricos, jardines protegidos y arbolado de interés y singular, se valorarán conforme a las determinaciones fijadas por la Norma Granada, publicada en 1990 bajo el patrocinio del Programa MAB de la UNESCO y la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente. Para edificios y otros elementos arquitectónicos, la valoración se efectuará conforme a su posible valor de reposición.	**Artículo 4.10.10 Valoraciones (N-2)**
Artículo 4.10.11 Efectos de las infracciones (N-2) La demolición de un edificio, destrucción de cualquier clase de elementos catalogados y la tala o muerte de algún árbol, conjunto o especie vegetal catalogadas, no implica de forma automática la modificación del planeamiento que se derive de cualquiera de estos supuestos. Solamente cuando se hayan depurado las responsabilidades correspondientes y sean firmes las resoluciones que se hayan adoptado, tanto por la vía administrativa como por	**Artículo 4.10.11 Efectos de las infracciones (N-2)**

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

la judicial, se procederá, si es que ha lugar, a rectificar de forma adecuada el planeamiento. Esta rectificación no tendrá el carácter de modificación de Plan General.	
CAPÍTULO 4.11. LA COMISIÓN INSTITUCIONAL PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO Y NATURAL (CIPHAN) **Artículo 4.11.1 Competencias de la Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CIPHAN) (N-2)** Además de las competencias generales señaladas en el art. 4.1.3.3, y de las que se fijen reglamentariamente será siempre preceptivo el dictamen de la Comisión con carácter previo a la aprobación o autorización de: 1. Las licencias de obras o actuaciones de carácter análogo referidas a todos los bienes protegidos en este Título; esto es, espacios naturales, edificios y conjuntos homogéneos, colonias históricas, cascos periféricos, parques y jardines, arbolado singular, cementerios históricos y espacios urbanos catalogados, salvo que reglamentariamente se exceptúe de este trámite algunas de ellas. 2. Los cambios de uso y licencias de actividades en edificios o locales de edificios con protección global, con arquitectura contenida incluida dentro de algún nivel de protección, o con usos obligatorios según se regula en el art. 4.3.7. En particular deberá pronunciarse sobre la oportunidad de admitir los usos alternativos a que se hace referencia en dicho artículo o la conveniencia de mantener los que señale la ficha correspondiente. 3. Los Planes Especiales de Protección, Estudios de Detalle o instrumentos análogos de planeamiento que afectan a los edificios y espacios urbanos incluidos dentro de las Áreas de Especial Protección, así como las modificaciones de Plan General que puedan plantearse sobre estas áreas.	**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 fijen reglamentariamente, será siempre preceptivo el dictamen de la Comisión con carácter previo a la aprobación o autorización de: 1. Las licencias de obras o actuaciones de carácter análogo referidas a todos los bienes protegidos en este Título; esto es, espacios naturales, edificios y conjuntos homogéneos, colonias históricas, cascos periféricos, parques y jardines, arbolado singular, cementerios históricos y espacios urbanos catalogados, salvo que reglamentariamente se exceptúe de este trámite algunas de ellas. 2. Los cambios de uso y licencias de actividades en edificios o locales de edificios con protección global, con arquitectura contenida incluida dentro de algún nivel de protección, o con usos obligatorios según se regula en el art. 4.3.8. 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.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

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 que se consideren necesarias para autorizar las obras de carácter extraordinario que se contemplan en el art. 4.3.8.7. 4. Imponer el mantenimiento de la fachada de los edificios de protección ambiental cuando considere que las soluciones presentadas no sean acordes con el ambiente urbano, o la distorsionen gravemente. 5. Dictaminar en materia de preservación del ambiente urbano, y en particular para los casos de: a) Sustitución de edificios en las Áreas de Especial Protección. b) Imponer criterios de composición en lo que respecta a altura de cornisa en función de los edificios colindantes, elevación de plantas y tratamientos de fachada. 6. Hacer prevalecer, si lo considera necesario, las determinaciones previstas en la Ordenanza de Rehabilitación Urbana y Gestión Ambiental, si las soluciones que se presenten para intervenciones en el ámbito del APECH desentonan de la calidad del conjunto y sus criterios compositivos no son acordes con el ambiente urbano. 7. Imponer que los nuevos patios de parcela que se propongan para los casos de nueva planta, sustitución o rehabilitación, se ubiquen en las áreas señaladas	**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 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. 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.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

a tal fin en los Planos de Análisis de la Edificación, cuando las soluciones propuestas no mejoren las condiciones de habitabilidad e higiene de una manzana. 8. Recomendar soluciones para mejorar las condiciones de estética urbana o de habitabilidad que no supongan merma al aprovechamiento urbanístico patrimonializable. 9. Informar los expedientes de ruina que se tramiten en fincas catalogadas, indicando los elementos catalogados que deben conservarse en caso de demolición, o las partes que puedan reproducirse y su integración en la nueva planta. 10. Proponer la interpretación de las normas urbanísticas que afecten a los ámbitos de su competencia. 11. Dispensar del cumplimiento de las limitaciones impuestas en el art. 4.3.7.5 para la intensificación de usos, cuando se demuestre que no causan quebranto a los valores del edificio ni la densificación supone un impacto negativo para la zona. 12. Informar los Planes Especiales de Protección que se redacten para la agrupación o segregación de parcelas catalogadas, de acuerdo con el artículo 4.3.6., siempre que se demuestre que no peligran los valores que motivaron la catalogación del edificio. 13. Aprobar alternativas a las condiciones de vivienda interior contempladas en el art. 4.3.20.5 y 40.3.20.6, siempre que no supongan merma de las condiciones higiénicas y de habitabilidad resultantes de su aplicación.	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 art. 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 CIPHAN se creará una mesa para el control y seguimiento de las actuaciones que afecten a los elementos catalogados	**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

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

incluidos en el presente Título. Esta mesa, que tendrá el carácter de Ponencia Técnica, asumirá las siguientes funciones además de las que se la puedan atribuir reglamentariamente. 1. El examen previo de todos los expedientes cuyo contenido se refiera a los temas contemplados en el art. 4.11.1, así como la elaboración de los informes técnicos de los asuntos que deban ser tratados en la Comisión Institucional. 2. La coordinación entre sí de los diversos departamentos técnicos que tengan competencia en la materia (licencias, aperturas, protección civil, etc.). 3. La organización de las relaciones y sesiones conjuntas de trabajo con otros organismos, tanto municipales (Juntas de Distrito, Empresa Municipal de la Vivienda y otros análogos), como supramunicipales (Dirección General de Patrimonio Cultural y demás entidades con competencia en la materia). 4. Dar cuenta a la Administración competente (DGPC) de las autorizaciones y licencias concedidas o en tramitación, a los efectos del cumplimiento de la Ley de Patrimonio Histórico Español. La composición, competencia y funciones de esta ponencia se desarrollará reglamentariamente al mismo tiempo que definan las de la CIPHAN.	incluidos en el presente Título. Esta mesa, que tendrá el carácter de Ponencia Técnica, asumirá las siguientes funciones además de las que se la puedan atribuir reglamentariamente. 1. El examen previo de todos los expedientes cuyo contenido se refiera a los temas contemplados en el art. 4.11.1, así como la elaboración de los informes técnicos de los asuntos que deban ser tratados en la Comisión. 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.

98024E4E05200EAB

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:45:28
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:40
CSV : 98024E4E05200EAB

PROPUESTA Nº4	ESTUDIO DE REPERCUSIÓN POR IMPLANTACIÓN DE USOS

1. PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS.

1.1. Control urbanístico ambiental en la implantación de usos

1.1.1. Alternativa a los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental de Usos (PECUAU).

Problemática:

- La tramitación de los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental de Usos (PECUAUs), debido a su carácter de instrumento de planeamiento, requiere unos trámites y plazos mínimos que generan importantes retrasos en la autorización de la implantación de las actividades sujetas a ellos, que no está justificada por el alcance y utilidad de este instrumento.
- Tal como están configurados los PECUAUs en las NNUU, más que planes urbanísticos son pre-licencias, puesto que la mayoría de los controles que realizan son materia de control de las licencias y declaraciones responsables y no de un instrumento de planeamiento, lo que produce una duplicidad de controles en dos procedimientos distintos, uno de los cuales, el PECUAU, en realidad no se ajusta a su naturaleza de instrumento de planeamiento urbanístico.
- La Instrucción 1/2015, de 23 de febrero, relativa a las reglas de tramitación de los Planes Especiales de Control Urbanístico-Ambiental de Usos, señala que si se solicitara la licencia [o declaración responsable] para la ejecución de las determinaciones del PECUAU una vez transcurridos cuatro (4) años desde la entrada en vigor del mismo, los servicios municipales que hubieran informado deberán efectuar nueva comprobación sobre el mantenimiento de las condiciones urbano-ambientales del entorno que fueron tenidas en cuenta para su aprobación. Esta nueva valoración tendrá igualmente una vigencia de cuatro (4) años. Teniendo en cuenta que de conformidad con la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) los planes urbanísticos tienen vigencia indefinida, no resulta coherente someter a la tramitación de un plan especial una materia cuyo objeto tiene una duración limitada y está sujeta a revisión de las condiciones de aprobación.
- En algunos de los supuestos contemplados en las NNUU, el control previo para la implantación se considera excesivo e innecesario, puesto que la regulación directa de las condiciones normativas garantiza la correcta implantación del uso o actividad.
- Configurados los PECUAUs como una suerte de prelicencias, el concepto de uso autorizable se difumina, acercándose más a un uso alternativo sometido a un doble control, el del propio PECUAU y el de la licencia o declaración responsable.

Para resolver la problemática planteada, se han valorado las siguientes alternativas y, una vez analizadas sus ventajas e inconvenientes, se ha optado como **propuesta por la alternativa 2.**

98024E4E0520460D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:53
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:19
CSV : 98024E4E0520460D

MADRID

Alternativa 1:

- Suprimir el concepto de uso autorizable, que se transformaría en uso alternativo, admitiéndose su implantación directa sin instrumento alguno de control previo.
- Para el resto de los supuestos de aplicación de los PECUAUs, según el caso y sus condicionantes, se valoraría su supresión, su sustitución por otro instrumento de control o la exigencia de aplicación de un plan especial.

Ventajas:

- Supondría la eliminación de la mayoría los PECUAUs y, consiguientemente, la de toda la problemática que han generado.
- La supresión de los PECUAUs y la reducción a los supuestos imprescindibles que requerirían plan especial, implicará la eliminación de un procedimiento que carece de utilidad práctica.

Inconvenientes:

- Alteraría el modelo de implantación de usos diseñado por el PG97 y supondría su revisión.

Propuesta. Alternativa 2:

- Mantener el concepto de uso autorizable como aquel en el que el PG97 prevé su posible implantación a través de un instrumento de control (ahora el PECUAU) que analice su viabilidad en función de la incidencia urbanística en su ámbito, previo e independiente del control a realizar en la posterior licencia o declaración responsable, pero mutando la naturaleza del instrumento de control, al que se eliminará el carácter de instrumento de planeamiento.
- Los actuales PECUAUs tienen un ámbito de aplicación mayor que el de los usos autorizables, por lo que una vez analizados los supuestos en los que las NNUU los exigen, estos pueden encuadrarse en tres grupos:
  - Supuestos en los que es innecesaria la valoración previa para la implantación de la clase y categoría de uso, ya que la regulación directa de la normativa es suficiente para ello, casos en los que se suprime su exigencia.
  - Supuestos en los que se requiere, para la admisibilidad de la clase y categoría de uso, una valoración de carácter urbanístico propia de los planes especiales según estos se configura en la legislación urbanística.
  - Supuestos en los que la valoración para la implantación de la clase y categoría de uso se limita al análisis de sus repercusiones en el ambiente urbano, quedando fuera de la función propia de los planes especiales, en cuyo caso se sustituye el PECUAU por otro instrumento que carezca del carácter de plan urbanístico, el Estudio de Repercusión por Implantación de Usos (ERIU).

98024E4E0520460D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:53
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:19
CSV : 98024E4E0520460D

- Profundizar en el rediseño del instrumento de valoración, limitando la función de análisis del ERIU a la implantación de la clase y categoría del uso, valorando para ello su repercusión en el entorno urbano (presión sobre el uso cualificado de ámbito, afección sobre la red viaria y el tráfico rodado y peatonal, accesibilidad en transporte colectivo, repercusión sobre la diversidad de usos del ámbito, etc.), sin entrar en esta fase en la justificación del cumplimiento de las condiciones sectoriales y medioambientales, las cuales son materia de las licencias y declaraciones responsables y, en su caso, de los procedimientos de control ambiental asociados a las mismas. La valoración se realizaría sobre el uso, clase y categoría de uso a implantar de forma genérica, no sobre la actividad concreta.
- Adquiere mayor protagonismo el control de las condiciones de movilidad, al exigir en todos los casos informe de los servicios competentes en la materia. Se prevé, en función del uso a implantar, la posibilidad de solicitar otros informes sectoriales determinantes para poder hacer una valoración de la procedencia de la implantación.
- Se define el ámbito de estudio del ERIU y se establecen criterios objetivos para la valoración de la viabilidad de la implantación de la clase y categoría de uso, considerando las situaciones preexistentes en el mismo.

VALORACIÓN DE LOS SUPUESTOS EN LOS QUE LAS NNUU EXIGEN PECUAU ACTUALMENTE		
ASUNTO	**ARTÍCULO**	**VALORACIÓN**
Los usos autorizables y autorizables especiales	5.2.7 7.2.3. y 7.2.8	**Estudio de Repercusión por Implantación de Usos (ERIU)**
El uso de garaje-aparcamiento cuando tenga una superficie superior a 12000 metros cuadrados	5.2.7 7.5.19.1	**SE SUPRIME EL SUPUESTO** Eliminar el listón de 12000 m^2, quedando sujetos a informe de los servicios de movilidad los garajes de más de 400 plazas.
El uso de garaje-aparcamiento en su clase de aparcamiento público en tanto no se redacte el Plan Especial de Aparcamientos.	5.2.7 7.5.20.1	**PLAN ESPECIAL** Necesario para analizar las condiciones de implantación en tanto se apruebe el Plan Especial de Aparcamientos.
El uso terciario-comercial en la categoría de Gran Superficie Comercial conforme a las condiciones establecidas en el artículo 7.6.7	5.2.7 7.6.7.4 y 5	**PLAN ESPECIAL** Según artículo 50.1.c y d LSCM debido a su gran afección al tejido comercial del ámbito.
Los usos Terciario-Recreativo y otros Servicios Terciarios en las categorías y tipos regulados en el artículo 7.6.11.	5.2.7 7.6.11	**Estudio de Repercusión de Implantación de Usos (ERIU)** Se revisan los intervalos y se reducen los tipos del artículo 7.6.1 con la consiguiente reducción de supuestos.
La tipología de tanatorios de la categoría de Servicios Funerarios del Uso Dotacional de Servicios Públicos, excepto cuando la actividad se localice en parcelas calificadas como uso dotacional de Servicio Singular (ISS)	5.2.7 7.11.5	**SE SUPRIME EL SUPUESTO** Solo afecta a los tanatorios privados y su implantación está limitada a ámbitos industriales, por lo que no es necesario ningún tipo control previo.
El uso hotelero en edificio exclusivo cuando trate de implantarse en edificios protegidos con nivel 1 o 2 de catalogación	5.2.7 4.3.8.7	**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN**

98024E4E0520460D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:53
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:19
CSV : 98024E4E0520460D

MADRID

Edificios industriales multiempresariales sobre parcelas de uso cualificado industrial con superficie superior a 2000 metros cuadrados, cuya edificabilidad se desglose en más de 20 locales diferenciados (en virtud de MPG 00/321)	5.2.7	**PLAN ESPECIAL**
Uso terciario hospedaje autorizable en APIs con uso cualificado vivienda unifamiliar	3.2.7.10	**PLAN ESPECIAL** Necesario para establecer las condiciones de edificación por analogía con la NZ 8
Equipamientos privados existentes 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 en la Zona 2 "Colonias históricas"	8.2.19.2	**Estudio de Repercusión por Implantación de Usos (ERIU)** Dado el carácter de uso autorizable recogido en los APEs de las Colonias Históricas.
NZ 3 G°1° En espacios libres no dotacionales (espacios interbloque). Obras de nueva planta destinadas a servicios infraestructurales y garajes aparcamientos en edificación enteramente subterránea.	8.3.5.3.b	**PLAN ESPECIAL** Es necesario para garantizar la inserción en el entorno urbano y para la previsión de torres de ascensor para los edificios colindantes en caso de ser la única solución viable.
NZ 3 G°1° En espacios libres no dotacionales (espacios interbloque). Torres de ascensor en espacios libres colindantes con edificios residenciales existentes cuando esta implantación tenga lugar dentro del Conjunto Histórico de la "Villa de Madrid"		**PLAN ESPECIAL** Es necesario para garantizar la adecuada intervención en el BIC.

Ventajas:

- Se mantiene el régimen de interrelación de usos del PG, conservando la naturaleza de los usos autorizables como aquellos que pueden implantarse previa valoración de su incidencia en el entorno urbano.
- Se suprime el control previo en determinados supuestos en los que se considera innecesario, eliminando un trámite injustificado.
- En los casos en los que se mantiene la valoración previa, se agiliza la implantación ya que se simplifica el instrumento de análisis, al suprimir su injustificado carácter de plan urbanístico.
- La supresión de los PECUAUs y la reducción a los supuestos imprescindibles que requerirán de plan especial implicará una mejora en la tramitación urbanística y el cumplimiento del PG97.
- Se reducen los supuestos sujetos a plan especial a aquellos que requieren de su formulación con la finalidad prevista en la legislación urbanística.
- El Estudio de Repercusión por Implantación de Usos (ERIU) tendrá limitada su vigencia, de forma que si la implantación del uso no se realiza en el plazo establecido perderá su eficacia.
- Se simplifica el instrumento de valoración, tanto en documentación como en tramitación, al eliminar controles que son objeto de las licencias y declaraciones responsables y, en su caso, de los procedimientos de evaluación ambiental.

98024E4E0520460D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:53
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:19
CSV : 98024E4E0520460D

MADRID

- En las actividades sometidas a evaluación ambiental, ésta se realizará en fase de licencia, simplificando aún más el procedimiento.
- Se libera al solicitante de preparar en esta fase documentación definiendo al detalle la actuación concreta cuando se desconoce si esta va a ser admitida, lo que ahorrará gastos innecesarios en proyectos en caso de inadmisión de la implantación.
- El carácter valorativo del ERIU encaja perfectamente en la definición de los usos autorizables hecha por el PG.
- La valoración que se realiza en el ERIU se basa esencialmente en parámetros objetivos, determinados desde las propias NNUU, por lo que se limita sustancialmente el carácter discrecional del instrumento de control en comparación con los actuales PECUAUs.
- Se reduce el número de casos sujetos a valoración por la supresión de determinados supuestos y la modificación de los tipos de las clases de usos terciario recreativo y de otros servicios terciarios, planteada en la propuesta nº13 referente a la modificación del uso terciario.

Inconvenientes:

- Se mantiene la valoración previa a la implantación de los usos autorizables, por lo que no se eliminan en su totalidad las trabas actualmente existentes para su implantación, dado que no es posible la supresión de los usos autorizables ya que alteraría el modelo de implantación de usos diseñado por el PG y supondría su revisión.
- En los casos de actuaciones sometidas a declaración responsable, el ERIU deberá tramitarse necesariamente en procedimiento independiente de forma previa a la presentación de la declaración responsable, con lo que se mantiene un procedimiento previo.

Alternativa 3:

- Igual a la alternativa 2, pero limitándose a modificar la denominación del instrumento y eliminando su carácter de plan urbanístico, sin variar su contenido y configuración actual, manteniendo en esta fase la exigencia de la justificación de la normativa sectorial y medioambiental de aplicación al caso concreto.
- La valoración se realizaría para la actividad concreta que pretendiera implantarse y en el ERIU se justificaría el respeto de la normativa sectorial, definiendo las medidas correctoras necesarias para ello.

Ventajas:

- Se mantiene el régimen de interrelación de usos del PG, conservando la naturaleza de los usos autorizables como aquellos que pueden implantarse previa valoración de su incidencia en el entorno urbano.
- Se suprime el control previo en determinados supuestos en los que se considera innecesario, eliminando un trámite injustificado.

98024E4E0520460D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:53
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:19
CSV : 98024E4E0520460D

- En los casos en los que se mantiene la valoración previa, se agiliza la implantación ya que se simplifica el instrumento de análisis, al suprimir su injustificado carácter de plan urbanístico.
- La supresión de los PECUAUs y la reducción a los supuestos imprescindibles que requerirán de plan especial implicará una mejora en la tramitación urbanística y el cumplimiento del PG97.
- Se reducen los supuestos sujetos a plan especial a aquellos que requieren de su formulación con la finalidad prevista en la legislación urbanística.
- El Estudio de Repercusión por Implantación de Usos (ERIU) tendrá limitada su vigencia, de forma que si la implantación del uso no se realiza en el plazo establecido perderá su eficacia.
- En las actividades sometidas a evaluación ambiental, ésta se realizará en fase de licencia, simplificando aún más el procedimiento.
- El carácter valorativo del ERIU encaja perfectamente en la definición de los usos autorizables hecha por el PG.
- La valoración que se realiza en el ERIU se basa esencialmente en parámetros objetivos, determinados desde las propias NNUU, por lo que se limita sustancialmente el carácter discrecional del instrumento de control en comparación con los actuales PECUAUs.
- Se reduce el número de casos sujetos a valoración por la supresión de determinados supuestos y la modificación de los tipos de las clases de usos terciario recreativo y de otros servicios terciarios, planteada en la propuesta nº13 referente a la modificación del uso terciario.

Inconvenientes:

- Se mantiene la valoración previa a la implantación de los usos autorizables, por lo que no se eliminan en su totalidad las trabas actualmente existentes para su implantación, dado que no es posible la supresión de los usos autorizables ya que alteraría el modelo de implantación de usos diseñado por el PG y supondría su revisión.
- En los casos de actuaciones sometidas a declaración responsable, el ERIU deberá tramitarse necesariamente en procedimiento independiente de forma previa a la presentación de la misma, con lo que se mantiene un procedimiento previo.
- No se simplifica el instrumento de valoración, salvo en los trámites propios del plan especial.
- Obliga al ciudadano a definir al detalle la actuación en fase previa a licencia o declaración responsable cuando aún se desconoce si va a ser viable, tanto en las actividades sometidas a evaluación ambiental como en las que no.
- Se mantiene un doble control sobre las mismas exigencias de la actividad, por un lado en el ERIU, y por otro en la licencia o de declaración responsable.

98024E4E0520460D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:53
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:19
CSV : 98024E4E0520460D

1.1.2. Diseño del Estudio de Repercusión por Implantación de Usos (ERIU):

Problemática:

- Es necesario analizar y establecer el diseño del nuevo Estudio de Repercusión por Implantación de Usos (ERIU).

Propuesta:

- Naturaleza:
  - El órgano competente para la resolución de la licencia o declaración responsable lo será también para resolver sobre el ERIU, previo informe de los servicios competentes en materia de movilidad y de aquellos otros que se consideren necesarios en función del caso concreto.
  - En cuanto a su articulación procedimental:
    - En las actividades sometidas a declaración responsable, el ERIU se resolverá previamente a la presentación de la declaración responsable, se resolverá por el procedimiento de la consulta urbanística, o procedimiento que la sustituya.
    - En las actividades sometidas a licencia el ERIU, a elección del solicitante, podrá resolverse bien en el procedimiento independiente previo a la solicitud de la licencia señalado en el apartado anterior o bien conjuntamente con la concesión de la licencia.
- Ámbito de estudio:
  - Se ha definido el ámbito de estudio del ERIU como el delimitado por un círculo de diámetro 250 m con centro en el punto medio del frente de la parcela en la que se pretende la implantación, considerando todas las manzanas interiores al círculo, así como las completas secantes a su perímetro, analizando todos los edificios y usos del entorno con independencia de que se encuentren o no en la misma norma zonal u ordenanza particular.
- Factores a analizar:
  - El ERIU analizará la repercusión de la implantación del uso en el entorno urbano, valorando los factores que influyen sobre el mismo, y en todo caso:
    - Presión sobre el uso cualificado de la norma zonal u ordenanza particular.
    - Repercusión sobre los usos complementarios del ámbito, en especial sobre el tejido comercial y productivo.
    - Afección sobre la red viaria y el tráfico rodado y peatonal.

98024E4E0520460D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:53
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:19
CSV : 98024E4E0520460D

- Como parámetros objetivos para validar la afección del uso propuesto se utilizarán tres límites de cumplimiento simultáneo: uno mínimo del uso cualificado (50%), otro máximo respecto de los usos no cualificados (50%) y el último respecto de usos preexistentes de la misma clase y categoría (15 %), para potenciar la diversidad de usos.
- En cuanto a la repercusión del nuevo uso en el propio edificio, en el caso de no ser un edificio exclusivo, se establecen dos límites de cumplimiento simultáneo: uno máximo respecto de los usos no cualificados (50%) y otros respecto a usos de la misma clase y categoría (25%), para potenciar igualmente la diversidad de usos.
- Mediante el informe de los servicios competentes en materia de movilidad se valorará la incidencia sobre el tráfico y en la demanda de plazas de aparcamiento, accesibilidad de trasporte colectivo, tránsito peatonal, accesibilidad, permeabilidad o aislamiento entre zonas.

- Contenido:

  - Delimitación del ámbito de estudio.
  - Características del emplazamiento y del entorno urbano: uso cualificado y usos complementarios y alternativos, usos existentes en los edificios del entorno, usos del propio edificio, superficie de usos preexistentes de la misma clase y categoría que el propuesto, características del viario y del espacio público circundante y su utilización por la población y accesibilidad en transporte colectivo.
  - Descripción de las características básicas del uso propuesto que puedan incidir sobre el ambiente urbano o desvirtuar las características del ámbito donde se localice.
  - Análisis de las incidencias previstas por la incorporación de la clase de uso y categoría propuesto.
  - Planos necesarios para valorar la implantación.

1.2 Referencias a legislación y normativas derogadas.

Problemática:

- La normativa y legislación sectorial medioambiental que se cita en los artículos 5.2.5 y 5.2.6 se encuentra derogada.

Propuesta:

- Puesto que los supuestos y procedimientos de evaluación ambiental para la implantación de usos se regulan en la legislación estatal y autonómica sobre la materia, se opta por modificar la denominación de la Sección Tercera del Capítulo 5.2 del Título 5, que pasará a regular el Estudio de Repercusión por Implantación de Usos, eliminando toda referencia a la legislación y normativa medioambiental.

98024E4E0520460D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:53
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:19
CSV : 98024E4E0520460D

2. ACUERDOS DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PG E INSTRUCCIONES DE SERVICIO.

2.1 Acuerdos de la CS.

- No hay Acuerdos de la CS que se apliquen o afecten a las materias contempladas en esta propuesta.

2.2 Instrucción:

- Resolución, de 23 de febrero de 2015, del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras por la que se hace pública la Instrucción 1/2015 relativa a las reglas de tramitación de los Planes Especiales de Control Urbanístico-Ambiental de Usos. (BOAM 09-03-2015).
  Quedaría superada con la modificación propuesta.

3. INCIDENCIA AMBIENTAL.

El PECUAU es un instrumento ligado a la valoración de la incidencia medioambiental y urbanística de la implantación de determinados usos en la ciudad.

La normativa medioambiental estatal ha sido modificada de forma relevante en estos 24 años, estableciendo un procedimiento determinado de Evaluación Ambiental Estratégica para planes y programas.

La Comunidad de Madrid viene informando de forma reiterada que por su ámbito limitado y escaso alcance, los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental de Usos, no requieren ser sometidos al procedimiento de EAE establecido por la legislación estatal.

En el procedimiento de tramitación de estos planes se solicita informe al Área de Gobierno competente en materia de Medio Ambiente, que establece prescripciones y medidas correctoras que suelen reflejar la necesidad de cumplir con la normativa sectorial vigente en materia ruido, medioambiente etc., o realiza valoraciones que trascienden al contenido del planeamiento y son más propias del procedimiento de declaración responsable o de licencia, que es cuando realmente se está valorando el proyecto de la actividad que se quiere implantar con los elementos que la integran etc.

98024E4E0520460D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:53
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:19
CSV : 98024E4E0520460D

La tramitación del planeamiento se ha convertido en la actualidad en un proceso largo y sometido a relevantes exigencias formales y hacen depender la implantación de una actividad de un procedimiento previo que repite controles que son propios de la licencia o declaración responsable.

En estos tiempos, en los que una de las principales exigencias para la administración es la simplificación y en el que se valora positivamente la minoración de burocracia, no resulta adecuado mantener este doble control, que es una carga injustificada para el promotor de la actividad, sea público o privado.

La propuesta plantea parámetros concretos para la valoración y admisión de los usos autorizables y del uso terciario recreativo en función de unos parámetros que se fijan desde el PG97. Estos parámetros determinan los índices de repercusión del uso en el entorno urbano (presión sobre el uso cualificado del ámbito, repercusión sobre los usos complementarios del ámbito, en especial el tejido comercial y productivo, afección sobre la red viaria y el tráfico rodado y peatonal, etc.), sin entrar en esta fase al estudio de las condiciones sectoriales y medioambientales, las cuales son materia de las licencias y declaraciones responsables y, en su caso, de los procedimientos de control ambiental. La valoración se realiza sobre el uso, clase, categoría y tipo de uso y no sobre la actividad concreta.

4. INCIDENCIA EN MATERIA DE GÉNERO, ADOLESCENCIA E INFANCIA, FAMILIA Y ACCESIBILIDAD.

La propuesta se plantea como una reconsideración de los supuestos sujetos a la tramitación del PECUAU. No tiene una incidencia directa en estas materias, más allá de establecer parámetros adecuados que permitan hacer una valoración de la adecuación de los usos autorizables y determinados usos terciarios recreativos en la ciudad.

5. INCIDENCIA ECONÓMICA.

La supresión de los PECUAU y la reducción a los supuestos imprescindibles que requerirán de plan especial, implicará la reducción de costes para los interesados.

El instrumento que finalmente se establezca devengará la correspondiente tasa, que será la misma que la establecida para las consultas urbanísticas. También deberá plantearse la necesidad de incluir este procedimiento en la Ordenanza reguladora de los medios de intervención urbanísticos.

98024E4E0520460D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:53
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:19
CSV : 98024E4E0520460D

6. ACUERDOS DE LA VILLA DE JULIO DE 2020 Y PLAN OPERATIVO DE GOBIERNO 2019-2023.

Esta propuesta permite mayor agilidad en la implantación de usos que hasta el momento requieren la tramitación de un PECUAU. Se enmarca la medida en la línea de simplificación administrativa y reactivación de la economía que defienden tanto los Acuerdos de la Villa como diferentes apartados del POG.

Se trata de agilizar la tramitación, estableciendo un sistema de control de la adecuación de la implantación urbanística ambiental del uso, con la incorporación de unos parámetros a través del PG 97 que sirvan para conocer con carácter general en qué casos se entiende que puede implantarse el uso y se impone el informe preceptivo en materia de movilidad, que será determinante para autorizar la implantación.

Estas medidas serán más efectivas para valorar la adecuada implantación de los usos que mejor convienen a la ciudad.

7. NORMAS URBANÍSTICAS. TEXTO VIGENTE Y PROPUESTO.

Se propone la modificación de la Sección Tercera del Capítulo 5.2 del Título 5 que pasa a denominarse “Estudio de Repercusión por Implantación de Usos”, se modifica el contenido de los artículos 5.2.5, 5.2.6 y 5.2.7 y se suprime el contenido del artículo 5.2.8 de las NNUU, también se ven afectados los artículos 7.5.19, 7.11.5 y 8.2.19 que se recogen en esta propuesta, y los artículos 4.3.8, 7.2.3, 7.2.8, 7.6.7, 7.6.11 y 8.3.5 incluidos en otras propuestas de este Avance.

98024E4E0520460D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:53
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:19
CSV : 98024E4E0520460D

PROPUESTA Nº4	ESTUDIO DE REPERCUSIÓN POR IMPLANTACIÓN DE USOS

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
Sección Tercera. Control urbanístico-ambiental en la implantación de usos. **Artículo 5.2.5 Aplicación (N-2)** Lo establecido en la presente Sección será de aplicación a todos aquellos usos que requieran la realización de un control ambiental con carácter previo a su implantación, por estar incluidos en alguno de los anexos de la Ley 10/91 de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid o por estimarse necesario en las presentes Normas para su correcta implantación.	**Sección Tercera. Estudio de repercusión por implantación de usos.** **Artículo 5.2.5 Aplicación** 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 5.2.6 Control ambiental establecido por la Ley 10/1991 de la Comunidad de Madrid (N-2) 1. Aquellos usos que se encuentren incluidos en alguno de los anexos de la Ley 10/1991, de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, se someterán a los procedimientos que en cada caso se determinen en la misma.	

98024E4E0520460D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:53
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:19
CSV : 98024E4E0520460D

2. De los anteriores usos, aquellos que se encuentren incluidos en el Anexo IV de la mencionada Ley, se ajustarán al Régimen de Calificación Ambiental de competencia municipal, que se desarrolla en la correspondiente Ordenanza Reguladora de la Calificación Ambiental.	
Artículo 5.2.7 Aplicación de Planes Especiales para el control urbanístico-ambiental de usos (N-2) 1. Con carácter previo a la concesión de las licencias de edificación o actividad y con objeto de valorar la incidencia sobre el medio ambiente urbano, requerirán la redacción de un Plan Especial los siguientes usos: a) Los usos autorizables y autorizables especiales establecidos directamente por el Plan General o planeamientos de desarrollo del mismo. b) El uso de garaje-aparcamiento cuando tenga una superficie superior a doce mil (12.000) metros cuadrados, y en su clase de aparcamiento público en tanto no se redacte el Plan Especial de Aparcamientos. c) El uso terciario-comercial en la categoría de Gran Superficie Comercial conforme a las condiciones establecidas en el artículo 7.6.7. d) Los usos Terciario-Recreativo y otros Servicios Terciarios en las categorías y tipos regulados en el art. 7.6.11. e) La tipología de tanatorios de la categoría de Servicios Funerarios del Uso Dotacional de Servicios Públicos, excepto cuando la actividad se localice en parcelas calificadas como uso dotacional de Servicio Singular (ISS). f) El uso hotelero en edificio exclusivo cuando trate de implantarse en edificios protegidos con nivel 1 ó 2 de catalogación.	**Artículo 5.2.6 Objeto de los Estudios de Repercusión por Implantación de Usos** 1. El Estudio de Repercusión por Implantación de Usos presentado por el solicitante, deberá ser aprobado por el órgano competente para resolver sobre las licencias urbanísticas y declaraciones responsables de edificación e implantación de actividad. La aprobación del Estudio por Repercusión de Implantación de Usos será previa o simultánea a la concesión de la licencia urbanística y, en todo caso, previa a la presentación de la declaración responsable. La resolución previa del Estudio de Repercusión por Implantación de Usos se realizará por el procedimiento de la consulta urbanística o procedimiento que lo sustituya y, en caso de aprobación, perderá su vigencia si no se solicita la licencia urbanística o se presenta la declaración responsable en el plazo máximo de un (1) año desde su aprobación. 2. 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, en especial sobre el tejido comercial y productivo. c) Afección sobre la red viaria y el tráfico rodado y peatonal. 3. 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

98024E4E0520460D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:53
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:19
CSV : 98024E4E0520460D

g) El desarrollo de edificios industriales multiempresariales sobre parcelas de uso cualificado industrial con superficie superior a 2.000 metros cuadrados, cuya edificabilidad se desglose en más de 20 locales diferenciados, susceptibles de admitir la implantación de actividades específicas bajo titularidad diferenciada.

2. A efectos de unificación y coordinación de actuaciones, los Planes Especiales correspondientes a usos contemplados en los apartados 1 y 2 del art. 5.2.6, deberán ser remitidos con carácter previo a su aprobación inicial al órgano competente para que emita el informe preceptivo de calificación ambiental o de declaración de impacto ambiental.

3. En el supuesto anterior y cuando se trate de calificación ambiental de competencia municipal, se entenderá favorable la calificación ambiental con la aprobación definitiva del Plan Especial.

4. El Plan Especial deberá justificar debidamente su ámbito de aplicación en función del uso o actividad de que se trate y de las características del entorno.

el cumplimiento de las condiciones normativas sectoriales y medioambientales que fueran aplicables, función que corresponde a las licencias urbanísticas y declaraciones responsables y, en su caso, a los procedimientos de control ambiental.

4. 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 frente de parcela en la que se pretenda la implantación, considerando todas las manzanas interiores al círculo, así como las completas secantes a su perímetro.

5. 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 limites porcentuales, de simultáneo cumplimento, 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 no cualificados: No será admisible que los usos distintos del cualificado, sin considerar los usos asociados, superen el cincuenta por ciento (50 %).

      iii) Usos de la misma clase y categoría: El porcentaje de los usos de la misma clase y categoría del propuesto no será superior al quince por ciento (15 %).

98024E4E0520460D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:53
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:19
CSV : 98024E4E0520460D

	b) Repercusión del nuevo uso en el propio edificio cuando no se pretenda la implantación en edificio exclusivo: Se establecen los siguientes limites porcentuales de simultáneo cumplimento a los distintos usos del edificio, referenciados estos porcentajes a las superficies construidas ocupadas por los diversos usos: i) Usos no cualificados: No será admisible que los usos distintos del cualificado superen el 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 %). 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. d) El órgano competente para aprobar el Estudio de Repercusión por Implantación de Usos, a la vista de las características y particularidades del caso concreto planteado, podrá recabar cuantos informes sectoriales estime necesarios para su resolución.
Artículo 5.2.8 Contenido de los Planes Especiales para el control urbanístico-ambiental de usos (N-2) El Plan Especial deberá contener al menos las siguientes determinaciones: a) Descripción de la actividad Se detallarán las características de la actividad que pueda incidir sobre el medio ambiente, o desvirtuar las características del ámbito donde se localice, debiéndose especificar:	**Artículo 5.2.7 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.

98024E4E0520460D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:53
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:19
CSV : 98024E4E0520460D

MADRID

i) Tipo de actividad.
ii) Superficie edificada y superficie de la parcela si se trata de un edificio exclusivo.
iii) Equipos fijos que puedan transmitir ruidos y vibraciones a las viviendas colindantes, incluyendo equipos de acondicionamiento, refrigeración y ventilación.
iv) Dotación de plazas de aparcamiento y ubicación de los accesos y salidas de las mismas respecto a la vía pública.
v) Descripción de las operaciones de carga y descarga y reserva de suelo para las mismas.

b) Características del emplazamiento:

i) Usos existentes en los edificios colindantes.
ii) Utilización actual de los locales colindantes (incluyendo el superior o inferior si lo hubiese), indicando expresamente la existencia o no de viviendas, cuando se trate de una actividad a implantar en situación diferente a la de edificio exclusivo.
iii) Superficie de actividades preexistentes de carácter similar a la que solicita implantación en el ámbito del Plan Especial.
iv) Consideraciones estéticas: morfología urbana, tipologías edificatorias, materiales, vegetación, etc.
v) Utilización por la población del espacio público circundante.
vi) Accesibilidad en transporte colectivo.

c) Repercusiones ambientales con expresa referencia a las siguientes que sean de aplicación en cada caso e incidiendo en los efectos producidos por la acumulación del uso:

i) Ruido, vibraciones, luminosidad, emisiones a la atmósfera.
ii) Incidencia sobre el tráfico y en la demanda de plazas de aparcamiento en la zona.

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.
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 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.

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 edificada 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.

98024E4E0520460D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:53
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:19
CSV : 98024E4E0520460D

MADRID

iii) Efectos acumulativos y sinérgicos: se valorará de forma cualitativa los efectos derivados de la acumulación del uso en el ámbito de ordenación considerado: iv)Efectos en las relaciones e interacciones sociales: tránsito peatonal, seguridad ciudadana, permeabilidad o aislamiento entre zonas, etc. v)Efectos en la diversidad de uso: comercio de barrio, vivienda, usos que generan actividad, etc. vi)Efectos sobre la creación de empleo e incidencia en la estructura de población activa. vii)Impacto en las condiciones estéticas del entorno. Se justificará expresamente el cumplimiento de la normativa sectorial que sea de aplicación en cada caso y en especial la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, la Ordenanza de Prevención de Incendios, los Capítulos 5.3 sobre Regulación de los Niveles Sonoros Ambientales y 6.10 sobre Condiciones de Estética de las presentes Normas. d) Medidas correctoras: Descripción de las medidas correctoras necesarias para eliminar las posibles repercusiones ambientales. e) Planos: i) Plano de situación parcelario 1:2.000, señalando la finca objeto de estudio. ii) Plano de usos pormenorizados existentes. iii) Plano de planta del local, indicando la situación de las instalaciones potencialmente perturbadoras y el ámbito al que afectan las medidas correctoras. iv) Planos de cubierta y fachadas en los que se señalen las salidas previstas para la evacuación de personas, humos, gases, aire procedente del acondicionamiento de locales, acotados en relación a los huecos del propio edificio o colindantes. v) Cuantos otros planos se estimen necesarios.	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.

98024E4E0520460D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:53
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:19
CSV : 98024E4E0520460D

MADRID

OTROS ARTÍCULOS AFECTADOS	
Artículo 7.5.19 Condiciones especiales (N-2) 1. Los aparcamientos de capacidad superior a seis mil (6.000) metros cuadrados serán sometidos, previamente a la concesión de licencia, a informe de los servicios municipales competentes, y aquellos que superen los doce mil (12.000) metros cuadrados deberán someterse al Plan Especial correspondiente regulado en el Título 5. En ambos supuestos, el Ayuntamiento, a la vista de informe justificativo de los servicios municipales competentes, podrá imponer condiciones específicas o incluso limitar el número total de plazas del garaje-aparcamiento. 2. Los garajes-aparcamientos de las Grandes Superficies Comerciales se regularán por las condiciones de los aparcamientos públicos.	**Artículo 7.5.19 Condiciones especiales (N-2)** 1. Los aparcamientos de capacidad superior a cuatrocientas (400) plazas 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. Los garajes-aparcamientos de las Grandes Superficies Comerciales se regularán por las condiciones de los aparcamientos públicos.
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 arts. 7.10.5, 7.10.6 y 7.10.7, de este Título, incluida la condición regulada en el apartado 7.10.6.5. a) Condiciones específicas para servicios funerarios: Los tanatorios privados sólo podrán implantarse como uso autorizable, en edificio exclusivo, y únicamente en los siguientes ámbitos: (...)	**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 arts. 7.10.5, 7.10.6 y 7.10.7, de este Título, incluida la condición regulada en el apartado 7.10.6.5. a) Condiciones específicas para servicios funerarios: Los tanatorios privados únicamente podrán implantarse, con el carácter de uso alternativo en edificio exclusivo, en los siguientes ámbitos: (...)

98024E4E0520460D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:53
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:19
CSV : 98024E4E0520460D

Artículo 8.2.19 Usos compatibles (N-2) (...) 2. Dotaciones compatibles: Son compatibles los usos dotacionales existentes en edificios, siempre que tengan licencia de actividad y se señalen expresamente como tales en el Plano de Calificación y Regulación de Usos de las APE. Revertirán al uso residencial en caso de cese de la actividad o cambio de la misma. Se admitirán asimismo como dotaciones compatibles los equipamientos privados en aquellas tipologías recogidas en el art. 7.10.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General 1997 que estén ligadas a salud, bienestar social o usos educativos que cuenten con los permisos reglamentarios de las administraciones sectoriales competentes con las siguientes condiciones: a) Se tratará de usos existentes implantados con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General 1997. b) Para su aprobación deberá tramitarse un Plan Especial para el Control Urbanístico Ambiental de Usos. c) Solo se admitirán en edificio exclusivo, sin posibilidad de compatibilización con ningún otro uso, incluido el característico del área. d) Revertirán al uso residencial en caso de cese de la actividad o cambio de la misma. (...)	**Artículo 8.2.19 Usos compatibles (N-2)** (...) 2. Dotaciones compatibles: Son compatibles los usos dotacionales existentes en edificios, siempre que tengan licencia de actividad y se señalen expresamente como tales en el Plano de Calificación y Regulación de Usos de las APE. Revertirán al uso residencial en caso de cese de la actividad o cambio de la misma. Se admitirán asimismo como dotaciones compatibles los equipamientos privados en aquellas tipologías recogidas en el art. 7.10.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General 1997 que estén ligadas a salud, bienestar social o usos educativos que cuenten con los permisos reglamentarios de las administraciones sectoriales competentes con las siguientes condiciones: 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. (...)

98024E4E0520460D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:53
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:19
CSV : 98024E4E0520460D

PROPUESTA Nº5	SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA Y SALIENTES Y VUELOS DE FACHADA

1. PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS.

1.1. Exclusión del cómputo de edificabilidad de elementos de evacuación y accesibilidad.

Problemática:

- La importante repercusión sobre la edificabilidad disponible derivada de la superficie de los elementos de evacuación cuando la normativa de seguridad en caso de incendio exige más de una escalera de evacuación, en particular cuando se actúa en edificios existentes.
- Dimensionamiento estricto según normativa de seguridad en caso de incendios y seguridad de utilización y accesibilidad de los elementos comunes de circulación (escaleras, pasillos y distribuidores) sin considerar factores de confort.
- Las NNUU no recogen la exclusión del cómputo de edificabilidad de las torres de ascensor que se incorporan adosadas a edificios residenciales existentes carentes de esa dotación, admitidas en los artículos 7.8.3 y 7.14.5 de las NNUU sobre suelo público y reguladas en la Ordenanza, aprobada el 25 de junio de 2014, de Instalación de ascensores en fachada de edificios construidos de uso residencial. Asimismo, tampoco se contemplan las torres de ascensor sobre suelo privado.
- Tampoco contemplan las NNUU la exclusión del cómputo de edificabilidad de los elementos mecánicos exigibles en edificios existentes por la normativa de accesibilidad, distintos de los ascensores.
- No se especifica expresamente en la norma que los núcleos de comunicación vertical que sirven exclusivamente a espacios excluidos del cómputo tampoco deben computar a efectos de edificabilidad.

Propuesta:

- Excluir del cómputo de edificabilidad la superficie de la segunda escalera de evacuación y de las zonas de refugio cuando su incorporación sea exigible por la normativa de seguridad en caso de incendio.
- En escaleras, pasillos y distribuidores sobredimensionados respecto de los mínimos normativos, excluir del cómputo de edificabilidad la superficie correspondiente al exceso sobre el mínimo exigible.
- Contemplar expresamente la exclusión del cómputo de edificabilidad de las torres de ascensor adosadas a fachada de edificios de uso residencial carentes de la dotación, tanto de las permitidas sobre suelo público como las que se dispongan en suelo privado, entendiendo como torre de ascensor el conjunto de ascensor y, en su caso, escalera y plataformas de comunicación con el edificio existente.

98024E4E05200F0D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:46
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:09
CSV : 98024E4E05200F0D

- Contemplar la exclusión de edificabilidad de los elementos mecánicos exigibles en edificios existentes por la normativa de accesibilidad, distintos de los ascensores.
- Recoger expresamente que los elementos de acceso (escaleras y pasillos) que sirven exclusivamente de comunicación a zonas excluidas del cómputo de edificabilidad tampoco computan.

1.2. Exclusión del cómputo de edificabilidad de elementos de sostenibilidad y mejora de la eficiencia energética.

Problemática:

- En nueva edificación, las NNUU no facilitan o potencian la incorporación de soluciones constructivas que mejoren la eficiencia energética del edificio mediante su exclusión del cómputo de edificabilidad. En concreto, las soluciones de cerramientos exteriores con mayor espesor para mejorar el aislamiento de la envolvente térmica o de galerías bioclimáticas como captadores solares, son soluciones que reducen la superficie utilizable sin posibilidad, en la actualidad, de compensación al computar edificabilidad.
- Las NNUU tampoco contemplan la exclusión del cómputo de edificabilidad de:
  - Los locales para guarda de bicicletas y vehículos de movilidad activa.
  - Los locales de generación, almacenamiento y distribución de energías renovables.
  - Las chimeneas solares.

Propuesta:

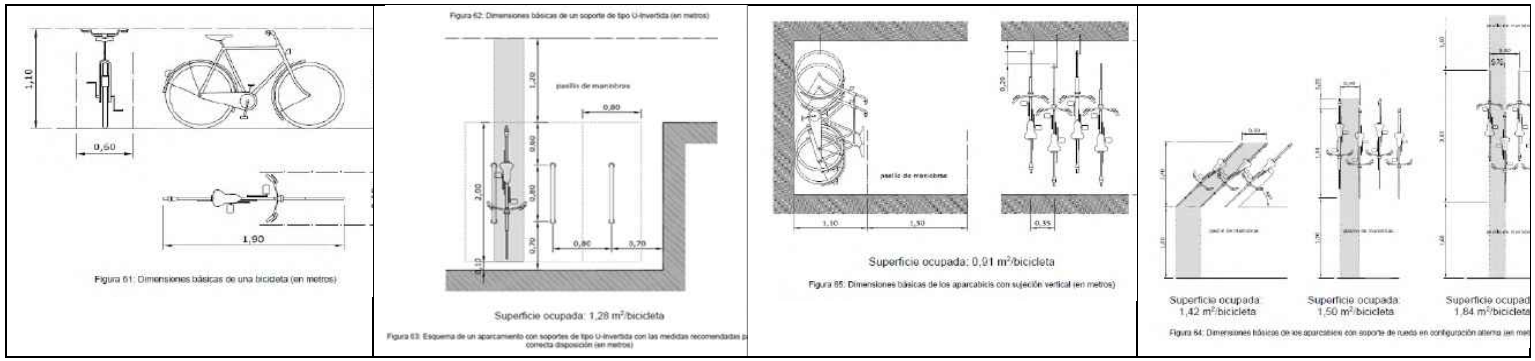
- Excluir del cómputo de edificabilidad la parte de los cerramientos que exceda de un espesor tipo, considerando éste 25 cm, para potenciar la mejora del aislamiento de la envolvente térmica de los edificios.
- Admitir galerías acristaladas bioclimáticas sobre espacio libre de parcela, sin computar edificabilidad, estableciéndoles condiciones que las conviertan en elementos bioclimáticos sin ser espacios de uso, con acceso exclusivo desde zona común para mantenimiento, fijando un ancho máximo de 75 cm, por similitud con los miradores y galerías.
- Incluir expresamente en el apartado de exclusión de cuartos de instalaciones, los locales de generación, almacenamiento y distribución de energías renovables.
- Aunque las chimeneas solares son conductos de ventilación y, por lo tanto, su exclusión del cómputo de edificabilidad ya está prevista en las NNUU, para mayor claridad se incluirán específicamente las chimeneas en el epígrafe de conductos.
- Contemplar la exclusión de los locales para guarda de bicicletas, patinetes y otros vehículos de movilidad activa, dimensionados en función del tamaño y uso del edificio y de su condición de dotación de servicio. A efectos de dimensionar dichos locales, se toma como referencia la superficie necesaria para el aparcamiento de bicicletas del Manual de aparcamiento de bicicletas del Instituto para la diversificación y ahorro de la energía del Ministerio de Industria.

98024E4E05200F0D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:46
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:09
CSV : 98024E4E05200F0D



1.3. Exclusión del cómputo de edificabilidad en vivienda unifamiliar.

Problemática:

- La redacción del artículo 6.5.3.l) sobre la particularidad de exclusión del cómputo de edificabilidad en vivienda unifamiliar, ha dado lugar a distintas interpretaciones, en especial en cuanto al cómputo de los espacios bajo rasante.

Propuesta:

- Aclarar las cuantías que se excluyen del cómputo de edificabilidad en vivienda unifamiliar en plantas sobre rasante y bajo rasante.

1.4. Exclusión del cómputo de edificabilidad de las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera.

Problemática:

- Las condiciones de este tipo de construcciones para ser excluidas del cómputo de edificabilidad no están recogidas en las NNUU, sino que se establecen en el Acuerdo nº 166 de la CS.

98024E4E05200F0D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:46
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:09
CSV : 98024E4E05200F0D

Propuesta:

- Integrar, matizándolo, el Acuerdo nº 166 de la CS, recogiendo en las NNUU las condiciones que deben reunir este tipo de construcciones auxiliares, las cuales respetarán las siguientes condiciones para ser excluidas del cómputo de edificabilidad:
  - Función auxiliar al servicio del edificio, sin utilización privativa ni uso lucrativo.
  - Proporcionalidad y accesoriedad respecto del edificio.
  - Acceso desde zonas comunes.
  - Carácter de elemento común del edificio que tendrá constancia en el Registro de la Propiedad.
  - Los materiales deberán ser desmontables y reutilizables.

1.5. Exclusión del cómputo de edificabilidad de los soportales, pasajes de acceso a espacios libres públicos y plantas bajas porticadas; posibilidad de su cerramiento y, en su caso, características de éste.

Problemática:

- El Acuerdo nº 334 de la CS extiende la exclusión de cómputo de edificabilidad a todas las zonas diáfanas de planta baja en las que concurren las mismas circunstancias que en soportales, pasajes de acceso y plantas bajas porticadas, con la condición de que no sean objeto de cerramiento indebido. Se plantea si estas zonas pueden ser objeto de algún tipo de cerramiento y, en su caso, las condiciones de éste.

Propuesta:

- Integrar el Acuerdo nº 334 de la CS, excluyendo del cómputo de edificabilidad a todas las zonas abiertas de planta baja, las cuales solo podrán delimitarse por razones de seguridad mediante elementos diáfanos de cerrajería, en los que la parte abierta sea igual o superior al 75% de su superficie.

1.6. Exclusión del cómputo de edificabilidad de los locales de instalaciones al servicio del edificio situados en plantas de pisos.

Problemática:

- Actualmente los locales de instalaciones al servicio del edificio que se sitúen en planta de pisos computan edificabilidad, ya que solo se excluyen los situados en plantas inferiores a la baja, baja y construcciones por encima de la altura, surgiendo el problema en determinados edificios en los que por condiciones técnicas es necesaria su ubicación en planta de piso.

98024E4E05200F0D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:46
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:09
CSV : 98024E4E05200F0D

MADRID

Propuesta:

- Contemplar que los locales de instalaciones al servicio del edificio no computen edificabilidad cualquiera que sea su situación en el edificio, siempre que su acceso se realice desde zonas de comunes de circulación.
- Integrar el Acuerdo nº 185 de la CS, en el que se indica que la exclusión se refiere a instalaciones al servicio del edificio, pero no a las de la actividad concreta, aunque los locales que se citan en él a título de ejemplo (cámaras frigoríficas, archivos y almacenes) no son locales de instalaciones. Aclarar que los locales que computan edificabilidad son aquellos propios de la actividad que no atienden o se corresponden con una dotación necesaria de servicio del edificio.

1.7. Exclusión del cómputo de edificabilidad del garaje aparcamiento en planta baja.

Problemática:

- Con la actual redacción de las NNUU, para que la superficie de garaje aparcamiento no compute en planta baja, de forma estricta, debía exigirse la acreditación de que ésta no pueda resolverse en plantas bajo rasante, lo que ha generado disparidad de criterios en su aplicación.

Propuesta:

- Admitir la exclusión del cómputo de edificabilidad del garaje aparcamiento en planta baja cuando así se proponga en el proyecto planteado, sin necesidad de justificación sobre su ubicación.

1.8. Exclusión del cómputo de edificabilidad de terrazas y sus características.

Problemática:

- Las terrazas no pueden disponerse sobre la alineación oficial y las que pueden situarse sobre el espacio libre de parcela en edificación abierta computan en edificabilidad, por lo que prácticamente han desaparecido en la edificación ejecutada desde el PG85, a pesar de ser un elemento que mejora sustancialmente el confort y habitabilidad de las viviendas.
- La actual configuración del saliente de balcones y balconadas resulta exigua y limita su funcionalidad como elemento útil.
- La actual redacción de las NNUU está generando disparidad de criterios respecto del cómputo de las terrazas descubiertas.

Para resolver la problemática planteada, se han valorado las siguientes alternativas y, una vez analizadas sus ventajas e inconvenientes, se ha optado como **propuesta por la alternativa 1.**

98024E4E05200F0D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:46
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:09
CSV : 98024E4E05200F0D

MADRID

Propuesta. Alternativa 1:

- Sobre la alineación oficial seguir admitiendo balcones, balconadas y miradores sin computar edificabilidad, incrementando el saliente de balcones y balconadas de 45 a 75 cm, con los límites en función del ancho de calle que establezcan las normas zonales u ordenanzas particulares. No es factible admitir terrazas sobre la alineación oficial, ya que entraría en conflicto con las normas zonales y ordenanzas particulares de edificación en manzana cerrada, que solo contemplan los balcones, balconadas y miradores como norma general.
- En edificación abierta sobre espacio libre de parcela se admitirían, sin computar edificabilidad, los mismos vuelos que sobre la alineación oficial. Así, los vuelos abiertos que no computarían serían los balcones y balconadas. Las terrazas podrán seguir disponiéndose en edificación abierta sobre espacio libre de parcela computando su superficie en edificabilidad, salvo en las terrazas descubiertas y aquellas que, aun resultando cubiertas, su cubrición se sitúe, al menos, dos plantas por encima de su suelo.

Ventajas:

- Potenciar la incorporación de vuelos abiertos en forma de balcones y balconadas, tanto sobre la alineación oficial, como en el espacio libre de parcela, que mejoran el confort de las viviendas, con un saliente máximo de 75 cm.
- Redefiniendo los balcones y balconadas al aumentar su saliente se potenciaría su incorporación y se reduciría de facto la proliferación de miradores.
- En la forma propuesta sería suficiente la modificación de la NNUU, sin necesidad de modificar las normas zonales y ordenanzas particulares.
- El nuevo saliente máximo de 75 cm de los balcones y balconadas no es lo suficientemente grande para incentivar su posterior cerramiento indebido, con los problemas de disciplina urbanística que eso generaría.
- Se eliminan las dudas sobre el cómputo de edificabilidad de las terrazas descubiertas y se considerán no computables las terrazas descubiertas y aquellas que aun resultando cubiertas, su cubrición se sitúe, al menos, dos plantas por encima de su suelo. Esta disposición de terrazas sin computar edificabilidad impide su cerramiento posterior, que frustraría la finalidad buscada por la modificación normativa, y permite además evitar posteriores problemas de disciplina urbanística.

Inconvenientes:

- No se aprecian.

98024E4E05200F0D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:46
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:09
CSV : 98024E4E05200F0D

Alternativa 2:

- Sobre la alineación oficial seguir admitiendo balcones, balconadas y miradores sin computar edificabilidad, incrementando el saliente de balcones y balconadas de 45 a 75 cm, con los límites en función del ancho de calle que establezcan las normas zonales u ordenanzas particulares. No es factible admitir terrazas sobre la alineación oficial, ya que entraría en conflicto con las normas zonales y ordenanzas particulares de edificación en manzana cerrada, que solo contemplan los balcones, balconadas y miradores como norma general.
- Las terrazas podrán seguir disponiéndose en edificación abierta sobre espacio libre de parcela no computando en edificabilidad su superficie, bien estableciendo un saliente máximo de un metro como condición para no computar o bien descontando, en cualquier terraza con independencia de su saliente y si se encuentran cubiertas o no, la cuantía correspondiente al primer metro de saliente.

Ventajas:

- Se potenciaría la incorporación de vuelos abiertos que mejorarían el confort de las viviendas, en manzana cerrada en forma de balcones y balconadas con mayor saliente que el actual, y en edificación abierta como terrazas.
- En la forma propuesta sería suficiente la modificación de la NNUU sin necesidad de modificar las normas zonales y ordenanzas particulares.
- Potenciando la incorporación de balcones, balconadas y terrazas se reduciría de facto la proliferación de miradores.
- Se eliminarían las dudas sobre el cómputo de edificabilidad de las terrazas descubiertas.

Inconvenientes:

- Existe una tendencia natural al cerramiento de vuelos abiertos. De hecho, el tratamiento restrictivo de éstos proviene de los cerramientos realizados en las décadas de los 60 y 70 y de los problemas de disciplina urbanística generados. Volver a potenciar las terrazas sin los límites previstos en la Alternativa 1, traería consigo los cerramientos de éstas, que frustraría la finalidad buscada por la modificación normativa, con posibilidad de riesgos estructurales y permite además evitar posteriores problemas de disciplina urbanística.

Alternativa 3:

- Mantener la situación actual, admitiendo como vuelos abiertos sin computar los balcones y balconadas con el saliente de 45 cm.

98024E4E05200F0D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:46
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:09
CSV : 98024E4E05200F0D

Ventajas:

- Al seguir limitada la ejecución de terrazas, no se producirán los problemas de disciplina urbanística generados por su cerramiento.

Inconvenientes:

- Seguiría dificultándose la incorporación de vuelos abiertos que mejoran el confort de las viviendas.
- Se mantendría la tendencia actual a la proliferación de miradores.
- No se resolverían las dudas sobre el cómputo de las terrazas descubiertas.

1.9. Exclusión del cómputo de edificabilidad de los miradores y sus características.

Problemática.

- Al contrario de lo sucedido con las terrazas, los miradores, excluidos del cómputo de edificabilidad y con posibilidad de unirse a las piezas a las que sirven, han proliferado en la edificación actual.
- Las características actuales de los miradores provocan que sean elementos ineficaces desde el punto de vista energético.
- La prohibición de persianas en los paramentos exteriores de los miradores provoca problemas de disciplina urbanística, por su incorporación a posteriori una vez obtenida la licencia de primera ocupación. Existe cierta contradicción normativa al prohibirse las persianas en los nuevos miradores y permitirse la incorporación de estas en edificios existentes.

Para resolver la problemática planteada, se han valorado las siguientes alternativas y, una vez analizadas sus ventajas e inconvenientes, se ha optado como **propuesta por la alternativa 1.**

Propuesta. Alternativa 1:

- Mantener la exclusión del cómputo de edificabilidad de los miradores, pero modificando sus condiciones con la finalidad de mejorar su comportamiento bioclimático y su eficiencia energética, suprimiendo la limitación de la bandeja en función del vano, permitiendo la incorporación de persianas y exigiendo que mantengan las condiciones de la envolvente térmica del edificio.

98024E4E05200F0D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:46
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:09
CSV : 98024E4E05200F0D

Ventajas:

- Se mejoraría la eficiencia energética de los miradores, que podrían utilizarse como captadores solares y, consecuentemente, el comportamiento térmico del edificio.
- Aun manteniendo la exclusión de edificabilidad de los miradores, su proliferación se limitaría por sus mayores exigencias constructivas y por el posible aumento de las soluciones con vuelos abiertos.
- Los edificios existentes con miradores no quedarían en situación de fuera de ordenación relativa por exceso de edificabilidad.

Inconveniente:

- No se aprecian.

Alternativa 2:

- Eliminar la exclusión de edificabilidad de los miradores.

Ventajas:

- Implicaría de hecho la eliminación de los miradores en obras de nueva edificación, que son elementos ineficaces desde el punto de vista energético.

Inconvenientes:

- Los edificios construidos con miradores quedarían en situación de fuera de ordenación relativa por exceso de edificabilidad.

1.10. Exclusión del cómputo de locales auxiliares en parcelas calificadas como uso dotacional de servicios colectivos.

Problemática:

- Las nuevas exigencias y mejoras de prestaciones de los edificios dotacionales requieren espacios para alojar locales auxiliares sin merma de la capacidad prestacional de la propia actividad, tales como almacenes, vestuarios, aseos, oficios de limpieza, zonas de lavandería y similares.

98024E4E05200F0D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:46
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:09
CSV : 98024E4E05200F0D

Para resolver la problemática planteada, se han valorado las siguientes alternativas y, una vez analizadas sus ventajas e inconvenientes, se ha optado como **propuesta por la alternativa 1.**

Propuesta. Alternativa 1:

- Excluir del cómputo de edificabilidad en las parcelas calificadas de dotacional de servicios colectivos los locales auxiliares, como almacenes, vestuarios, aseos, oficios de limpieza, zonas de lavandería y similares que se sitúen en plantas inferiores a la baja, que actualmente o no se disponen o se disponen con dimensiones estrictas para no reducir el espacio destinado a la actividad prestacional.

Ventajas:

- Se mejoraría la funcionalidad y calidad de los edificios dotacionales, al liberar del cómputo de edificabilidad estos espacios auxiliares, pudiendo aumentarse así la superficie destinada a la actividad prestacional.
- Al excluirse del cómputo de edificabilidad, cuando se sitúen en plantas inferiores a la baja, los locales auxiliares pueden dimensionarse de forma más adecuada a su funcionalidad.

Inconvenientes:

- Se establece un criterio de cómputo para el uso dotacional de servicios colectivos distinto del resto de los usos.

Alternativa 2:

- Mantener la situación actual respecto al cómputo de edificabilidad de estos espacios en edificios dotacionales con los mismos criterios generales del resto de usos.

Ventajas:

- No se establece un criterio diferente de cómputo para el uso dotacional de servicios colectivos respecto del resto de los usos.

Inconvenientes:

- No se mejora la funcionalidad y calidad de los edificios dotacionales, al continuar considerándose como superficie edificada estos espacios auxiliares, lo que imposibilita aumentar la superficie destinada a la actividad prestacional.

98024E4E05200F0D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:46
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:09
CSV : 98024E4E05200F0D

- El dimensionamiento de estos locales auxiliares se reduciría al mínimo, por lo que no se haría de la forma más adecuada y necesaria para la funcionalidad de la dotación.

2. ACUERDOS DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PLAN GENERAL.

- Acuerdo nº166. Construcciones desmontables translúcidas. Se integra en el artículo 6.5.3.
- Acuerdo nº181. Salientes o vuelos en patios de parcela cerrados. Se integra en el artículo 6.5.3.
- Acuerdo nº185. Cómputo de edificabilidad de locales destinados a alojar instalaciones al servicio del edificio en edificios de uso exclusivo no residencial. Se integra en el artículo 6.5.3.
- Acuerdo nº186. Cómputo de edificabilidad de los aseos y vestuarios de piscinas. Se integra en el artículo 6.5.3, matizando que en las zonas comunitarias se incluyen los aseos y vestuarios anejos a instalaciones deportivas.
- Acuerdo nº195. Cómputo de miradores en fachadas. Se integra en el artículo 6.6.19.
- Acuerdo nº201. Cómputo de edificabilidad de la superficie bajo rasante destinada al acceso de vehículos de transporte y de recogida de basuras. Se integra en el artículo 6.5.3.
- Acuerdo nº265. Forjados volados en plantas asimilables a cornisas y aleros. Se integra en el artículo 6.6.20.
- Acuerdo nº281. Colocación de antepechos interiores opacos, como medida de protección contra incendios. Se integra en el artículo 6.6.19.
- Acuerdo nº334. Cómputo de edificabilidad en las zonas diáfanas sin cerramiento de las plantas bajas. Se integra en el artículo 6.5.3.
- Acuerdo nº344. Edificabilidad remanente. Evaluación y aplicación de la misma. Se integran parcialmente sus criterios en el artículo 6.5.2. Debe mantenerse vigente, puesto que resolvió un caso particular.
- Acuerdo nº352. Interpretación del artículo 6.10.6 de las NN UU. Elementos de Protección solar en miradores. Se integra, matizando las características de los miradores en el artículo 6.6.19.

3. INCIDENCIA AMBIENTAL.

Se potencia la sostenibilidad, el uso de energías renovables y la mejora de la eficiencia energética de los edificios mediante la exclusión del cómputo de edificabilidad de los siguientes elementos:

- El exceso de espesor de cerramiento para mejorar el comportamiento de la envolvente térmica.
- Las galerías acristaladas bioclimáticas.
- Los cuartos de instalaciones de energías renovables.
- Las chimeneas solares.

98024E4E05200F0D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:46
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:09
CSV : 98024E4E05200F0D

Asimismo, las nuevas condiciones de los miradores, que les cualifica para contribuir al comportamiento bioclimático de los edificios sin reducción de las condiciones de la envolvente térmica, contribuirán a mejorar la sostenibilidad de las edificaciones.

La exclusión del cómputo de edificabilidad de los locales para guarda de bicicletas y otros elementos de movilidad activa, contribuirá a potenciar el uso de estos medios de transporte no contaminantes y favorecer una nueva movilidad urbana más sostenible.

Como medidas para potenciar el confort y habitabilidad de las viviendas se encuentran siguientes:

- La exclusión del cómputo de edificabilidad de las terrazas descubiertas y las cubiertas cuya cubrición se sitúe al menos dos plantas sobre su suelo y el incremento del saliente máximo de los balcones y balconadas, incentivará la incorporación de vuelos abiertos en las edificaciones.
- El exceso de los elementos comunes de circulación sobre los mínimos exigidos normativamente se excluye del cómputo de edificabilidad, lo que permitirá disponer estas zonas de uso común con mayores dimensiones sin penalización en edificabilidad.

Todas estas medidas permitan integrar la protección y mejora del medio ambiente y lograr así, la mejora de la calidad, sostenibilidad y confortabilidad de las edificaciones.

4. INCIDENCIA EN MATERIA DE GÉNERO, ADOLESCENCIA E INFANCIA, FAMILIA Y ACCESIBILIDAD.

Las modificaciones planteadas permitirán mejorar la calidad y accesibilidad de las edificaciones y la mejora de espacios comunes de las mismas. Asimismo, permitirán una óptima recuperación de estos espacios con la incorporación del tratamiento bioclimático, mejorando también así la presencia ambiental y estética de los mismos, redundando en una mejora de la calidad del entorno y, por tanto, en una mejora de la calidad de vida de los residentes en ellas.

Se favorece la incorporación de locales para la guarda de bicicletas y demás vehículos de movilidad activa, participando de esta forma de manera indirecta en la incentivación de este tipo de transporte en la ciudad como alternativa al coche.

Se incentiva, en la medida que puede hacerlo la modificación de las NNUU, la construcción de terrazas descubiertas y de terrazas cubiertas cuya cubrición se sitúe al menos dos plantas sobre el suelo y balcones y balconadas con mayor saliente.

Se facilita la mejora de las condiciones de accesibilidad, al excluir del cómputo de la edificabilidad las torres de ascensor adosadas a fachada de edificios residenciales sobre suelo público y privado y los elementos exigibles en materia de accesibilidad.

98024E4E05200F0D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:46
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:09
CSV : 98024E4E05200F0D

La exclusión del cómputo de locales auxiliares en parcelas calificadas como uso dotacional de servicios colectivos, permitirá mejorar la funcionalidad y calidad de los edificios dotacionales, al liberar del cómputo de edificabilidad estos espacios auxiliares, pudiendo aumentarse así la superficie destinada a la actividad prestacional a los ciudadanos.

5. INCIDENCIA ECONÓMICA.

La propuesta representa nuevas posibilidades, soluciones y abaratamiento de costes para proyectos que incorporen la mejora de las condiciones de evacuación, accesibilidad, sostenibilidad, mejora energética y confort, como incentivo económico para que sean una realidad.

6. ACUERDOS DE LA VILLA DE JULIO DE 2020 Y PLAN OPERATIVO DE GOBIERNO 2019-2023.

La propuesta supone la incorporación de elementos para la mejora de la habitabilidad en las viviendas en periodos de confinamiento, o en futuras dinámicas de teletrabajo, como las terrazas y balcones o la ampliación del espacio de almacenamiento, alineados con los objetivos de los Acuerdos de la Villa y del POG.

En esta misma línea aborda propuestas para la mejora de los espacios comunes con la finalidad de adaptarlos a las necesidades de accesibilidad y potencia la incorporación de locales para el aparcamiento de bicicletas y vehículos de movilidad activa. Estas medidas, con carácter general, contribuirán a la rehabilitación de los edificios de toda la ciudad.

Se incorporan medidas que favorecen las obras de mejora de la accesibilidad universal en el patrimonio edificado.

La incorporación a las NNUU de los criterios de los Acuerdos de la CS en la materia objeto de esta propuesta mejorará la calidad y simplificará la aplicación de la normativa.

7. NORMAS URBANÍSTICAS. TEXTO VIGENTE Y PROPUESTO.

Se propone la modificación de los artículos 6.5.1, 6.5.2, 6.5.3, 6.6.19 y 6.6.20 de las NNUU.

98024E4E05200F0D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:46
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:09
CSV : 98024E4E05200F0D

PROPUESTA Nº5	SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA Y SALIENTES Y VUELOS DE FACHADA

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
Artículo 6.5.1 Definición (N-1) Las condiciones de edificabilidad son aquellas que limitan la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela.	**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. 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 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 6.5.3 Superficie edificada por planta (N-2) Es el área de la proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada, excluidas de ésta las zonas o cuantías que a continuación se enumeran y las que a estos efectos se establecen en las normas zonales o condiciones particulares de los usos:	**Artículo 6.5.3 Superficie edificada por planta (N-2)** Es el área de la proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada, excluidas de ésta las zonas o cuantías que a continuación se enumeran y las que a estos efectos se establecen en las normas zonales o condiciones particulares de los usos:

98024E4E05200F0D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:46
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:09
CSV : 98024E4E05200F0D

a) Los soportales, los entrepisos, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios de parcela que no estén cubiertos, salvo lo previsto en el art. 6.7.21; las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, la superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso o esté destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio. b) Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento en las siguientes situaciones: i) En plantas bajo rasante incluidos los accesos desde la vía pública. ii) En planta baja: Cuando por la configuración de la parcela no sea posible resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio en situación de plantas bajo rasante: En edificios de uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar, cualquiera que sea su tipología con un límite máximo de quince (15) metros cuadrados útiles por plaza. En tipologías de edificación en manzana cerrada, o edificación en bloques abiertos o pareada con un límite máximo de veinticinco (25) metros cuadrados útiles por plaza, incluida la parte proporcional de accesos. iii) En planta de pisos, en edificios de uso exclusivo no residencial como dotación al servicio del edificio, siempre y cuando, no se supere la altura máxima permitida en unidades métricas ni el número de plantas, sometida la exclusión del cómputo a las condiciones establecidas para los usos autorizables cuando la	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 entrepisos y los patios de parcela que no estén cubiertos, salvo lo previsto en el art. 6.7.21. c) La superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio. 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 bajo rasante incluidos los accesos desde la vía pública.

98024E4E05200F0D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:46
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:09
CSV : 98024E4E05200F0D

superficie edificada para este uso supere el veinte por 100 (20 por 100) de la máxima edificable. c) En plantas baja, bajo rasante y en construcciones por encima de la altura reguladas en el art. 6.6.11, los locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio, cuyo dimensionamiento deberá justificarse, tales como cuartos de calderas, maquinarias de ascensores, basuras, contadores y otros análogos; así como aquellas otras instalaciones que sin ser de obligada instalación, contribuyen a mejorar el confort y habitabilidad del edificio. d) Los espacios destinados a carga y descarga cuando constituyan la dotación fijada como mínima al servicio de los usos del edificio. e) Los locales destinados a albergar centros de transformación de acuerdo con lo determinado en el art. 7.13.8. f) Los conductos o conjuntos de conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones con dimensiones superiores a veinticinco (25) decímetros cuadrados. g) Los huecos de aparatos elevadores. h) Los balcones, balconadas y miradores autorizados en la norma zonal de aplicación, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General. i) Los primeros tres (3) metros cuadrados de superficie destinada a terraza-tendedero en cada vivienda, o cuatro (4) si se incluye preinstalación de aire acondicionado. j) Los trasteros que cumplan las condiciones señaladas en el art. 7.3.4, apartado d), en categoría de vivienda colectiva.	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. f) Los locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio, cuyo dimensionamiento deberá justificarse, tales como cuartos de calderas y climatizadores, de generación, almacenamiento y distribución de energías renovables, 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.

98024E4E05200F0D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:46
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:09
CSV : 98024E4E05200F0D

k) Las zonas comunitarias que cumplan las condiciones del art. 7.3.4, apartado e), en la categoría de vivienda colectiva. l) En vivienda unifamiliar cualquiera que sea su tipología computan a efectos de edificabilidad, todas las superficies edificadas en planta sobre rasante a excepción de la destinada a garaje-aparcamiento en las condiciones reguladas en el apartado b) ii) para vivienda unifamiliar. m) En obras de rehabilitación que afecten de manera integral a un edificio, los incrementos del espesor de las fachadas de, hasta veinte centímetros (20 cm.), cuando supongan una mejora de su protección al ruido; de su aislamiento térmico; de su eficiencia energética; y cumplan las condiciones del artículo 6.6.19 *"Salientes o vuelos en fachadas"*. En ningún caso estos incrementos supondrán un aumento de la superficie útil de las plantas afectadas por las obras. n) En obras de acondicionamiento, con el explicito fin de resolver la adecuación de los edificios a la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, no computarán a efectos de edificabilidad las rampas que se proyecten con dicho fin.	h) Los locales destinados a albergar centros de transformación de acuerdo con lo determinado en el art. 7.13.8. i) Chimeneas, conductos o conjuntos de conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones con dimensiones superiores a veinticinco (25) decímetros cuadrados. j) Los huecos de aparatos elevadores. k) Los balcones, balconadas y miradores que, dispuestos sobre 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) 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 aire acondicionado 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. 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. 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.

98024E4E05200F0D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:46
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:09
CSV : 98024E4E05200F0D

r) Las galerías acristaladas bioclimáticas sobre espacio libre de parcela, cuyo ancho máximo será de setenta y cinco (75) centímetros y a las que se accederá exclusivamente, por razones de mantenimiento, desde zonas comunes del edificio.

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 activa, como patinetes y similares, con el límite de superficie de ciento treinta (130) decímetros cuadrados por el número de bicicletas exigible como dotación.

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 y 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.

98024E4E05200F0D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:46
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:09
CSV : 98024E4E05200F0D

	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 de instalaciones contemplados en el apartado f) se excluirán exclusivamente cuando se sitúen en plantas bajo rasante.
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 saliente que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o que sobresale de la fachada, no más de cuarenta y cinco (45) centímetros, y cuya longitud no supere en más de treinta (30) centímetros el ancho del hueco por el que se accede al mismo, siendo el ancho de dicho hueco inferior o igual a ciento cuarenta (140) centímetros. b) Balconada o balconaje: Es el saliente común a varios huecos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará cuarenta y cinco (45) centímetros.	**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.

98024E4E05200F0D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:46
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:09
CSV : 98024E4E05200F0D

c) Terrazas: Son salientes cerrados como máximo por dos de sus lados o cuando superan las dimensiones establecidas en los apartados a) y b); como excepción al resto de los elementos regulados en este artículo, las terrazas forman parte de las fachadas.	c) Terrazas: Son vuelos abiertos cuyas dimensiones superan las establecidas para los balcones y balconadas; como excepción al resto de los elementos regulados en este artículo, las terrazas forman parte de las fachadas.
d) Mirador: Es un cuerpo saliente acristalado en todo su perímetro y altura, cuyo pavimento es prolongación en vuelo hacia el exterior del suelo de la pieza a la que sirve. El vano a través del que se accede al mismo tendrá una anchura inferior o igual a doscientos veinte (220) centímetros. No podrá sobresalir, respecto de la fachada, más de setenta y cinco (75) centímetros. La longitud máxima de su frente será inferior o igual a doscientos ochenta (280) centímetros, y su parte acristalada no rebasará una longitud mayor en treinta (30) centímetros al ancho del vano; no podrá cerrarse con antepechos macizos ni opacos. La distancia mínima entre miradores será igual al mayor saliente de ambos con un mínimo de sesenta (60) centímetros. Se prohíbe la instalación de persianas en los paramentos exteriores del mirador. La suma de las longitudes de todos los miradores, no podrá ser superior al veinticinco por 100 (25 por 100) de la suma de las longitudes de pisos en cada fachada. No obstante, podrán agruparse miradores sin solución de continuidad en planta, conformando galerías, siempre y cuando el conjunto resultante de miradores más galerías no supere las cuantías que para los primeros se establecen en el párrafo anterior. En cada planta de piso la galería no podrá superar el tercio (1/3) o la mitad (1/2) de su longitud.	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 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

98024E4E05200F0D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:46
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:09
CSV : 98024E4E05200F0D

	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, en cuanto al saliente admitido para mejorar la protección al ruido, el aislamiento térmico y la eficiencia energética, la dimensión máxima del saliente será de veinte centímetros (20 cm) y su aplicación se regula, en el apartado 7 de este artículo en función de las distintas tipologías edificatorias, los distintos tipos de plantas del edificio y de sus condiciones de posición y ocupación en la parcela.	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.
2. 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, en las normas zonales de aplicación, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General.	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 treinta (30) centímetros. Las jardineras no podrán verter aguas sobre las vías o espacios libres públicos.	3. En fachadas exteriores se admite la construcción de jardineras con una altura igual a las de los antepechos de los huecos de ventanas e inferior o igual a ciento diez (110) centímetros y un saliente máximo sobre el plano de fachada de treinta (30) centímetros. Las jardineras no podrán verter aguas sobre las vías o espacios libres públicos.
4. En edificación aislada y en el supuesto de que por condiciones de posición la fachada pueda situarse sobre la alineación oficial, los salientes o vuelos no podrán superar las dimensiones que para ellos se establecen en el presente artículo y las que para el mismo ancho de calle se fijan en la norma zonal 4 de edificación en manzana cerrada. En las restantes fachadas exteriores los salientes respetarán las dimensiones aquí establecidas o las que se determinen en las normas zonales u ordenanzas particulares de las áreas de planeamiento incorporado,	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. Sobre las fachadas exteriores en zonas de retranqueo y espacios libres de parcela, podrán disponerse balcones, balconadas, miradores e incrementos

98024E4E05200F0D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:46
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:09
CSV : 98024E4E05200F0D

específico o de desarrollo del Plan General; los miradores se tendrán en cuenta a efectos de separación a linderos. Los balcones, balconadas, miradores e incremento del espesor de las fachadas en obras de rehabilitación podrán situarse en las zonas de retranqueo y sobre espacios libres de parcela. Los miradores y galerías guardarán una separación mínima a los linderos laterales y testeros de tres (3) metros.	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, 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.
5. Salvo otras limitaciones en las normas zonales, u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente, los salientes permitidos respecto a las fachadas cumplirán, a excepción de los supuestos regulados en el apartado 7 de este artículo, las siguientes condiciones: a) La suma de la longitud de todos los salientes no excederá de la mitad de la suma de las longitudes de los pisos recayentes a la misma. b) Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual a su saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.	6. Salvo otras limitaciones en las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente, los salientes permitidos respecto a las fachadas cumplirán, a excepción de los incrementos del espesor de las fachadas, 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. b. Los vuelos se separarán de las fincas contiguas en una longitud mínima igual a su saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.
6. La altura mínima libre de los salientes sobre la rasante de la acera será como máximo de trescientos cuarenta (340) centímetros.	7. La altura libre de los salientes sobre la rasante de la acera será como mínimo de trescientos cuarenta (340) centímetros.
7. 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 las plantas superiores a la baja. En la planta baja solo se permitirá si el plano	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

98024E4E05200F0D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:46
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:09
CSV : 98024E4E05200F0D

de la fachada resultante del incremento queda alineado o retranqueado respecto a la alineación oficial. Estos incrementos no alteran las condiciones iniciales de posición o 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 Salvaguarda de la estética urbana y 6.10.6 Modificación de fachadas de estas normas. En edificación aislada los proyectos de rehabilitación se podrán desarrollar de forma individualizada resolviendo su integración arquitectónica en el entorno urbano conforme a los artículos 6.10.3 Salvaguarda de la estética urbana y 6.10.6 Modificación de fachadas de estas normas.	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 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.	**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.

98024E4E05200F0D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:46
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:09
CSV : 98024E4E05200F0D

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

98024E4E05200F0D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:46
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:09
CSV : 98024E4E05200F0D

PROPUESTA Nº6	PLANTA Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA

1. PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS.

1.1. Planta baja.

1.1.1. Parcelas con frente a más de dos vías.

Problemática:

- La regulación actual no recoge, para las tipologías de edificación aislada y agrupada en hilera o pareada, el posicionamiento de la planta baja en los supuestos de parcelas con más de dos frentes a vía pública, ya que solo contempla los supuestos de parcelas con un solo frente, dos frentes a calles opuestas y en esquina, lo que genera una indefinición al respecto de otros tipos de parcelas.

Propuesta:

- Una parcela con más de dos frentes es, de facto, simultáneamente, una parcela en esquina y una parcela con frentes a calles opuestas. Por ello, debe tratarse como una de ellas, diferenciando los distintos escenarios en que se encuentren:
  - En el caso de cabeceras de manzanas con tres linderos frontales, se tratarán como calles opuestas, dado que el frente desechado seguiría habitualmente la línea de unión con los puntos medios de los dos linderos enfrentados.
  - En el caso de parcelas coincidentes con manzana completa, podríamos encontrarnos los siguientes supuestos:
    - Parcelas de planta triangular: Se tratarían como parcelas con frentes a calles opuestas, considerando los dos linderos de mayor longitud.
    - Parcelas con cuatro o más frentes: Se tratarían como parcelas a calles opuestas, considerando el lindero de mayor longitud y el enfrentado al mismo.

98024E4E05205029

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:41
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:17
CSV : 98024E4E05205029

1.1.2. Parcelas con frentes a calles opuestas.

Problemática:

- Indeterminación en la excepción a la norma sobre posicionamiento de la planta baja en parcelas con frentes a dos calles opuestas, en las tipologías de edificación aislada y agrupada en hilera o pareada.

Propuesta:

- Siendo clara la redacción de la condición general para parcelas con frentes a calles opuestas que se recoge en el apartado ii) del artículo 6.6.15.1, surge una indefinición en la redacción del segundo inciso del apartado, que por otra parte se considera innecesario, dado que, tanto esa como cualquier otra excepción a las reglas generales en función de las características de la parcela y posición del edificio, ya se contempla en el apartado v) del mismo artículo mediante estudio de detalle.

1.1.3. Desniveles respecto a parcelas colindantes.

Problemática:

- Indefinición del estudio de implantación para la planta baja en los supuestos de desniveles respecto de las parcelas colindantes en las tipologías de edificación aislada y agrupada en hilera o pareada.

Propuesta:

- Modificar el apartado 1.b.iv del artículo 6.6.15 para exigir que no se produzcan soluciones de continuidad con las parcelas colindantes superiores a 1,50 m, salvo que éstas existan en origen, en cuyo caso deberá presentarse estudio de implantación que justifique la mayor reducción posible del desnivel existente, garantizando que no se incremente en ningún caso.

98024E4E05205029

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:41
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:17
CSV : 98024E4E05205029

1.1.4. Edificios catalogados.

Problemática:

- Consideración de la planta baja en edificios catalogados para obras de reestructuración general cuando deba mantenerse la planta baja actual por respeto a elementos objeto de protección.

Propuesta:

- Respecto a las obras de reestructuración general, el artículo 1.4.8 se ha modificado en la propuesta N.º 1 para que, en dichas obras, no se apliquen las condiciones de obras de nueva edificación cuando sean incompatibles con el mantenimiento de elementos objeto de protección.

1.1.5. Planta de acceso.

Problemática:

- Se plantea que, en determinados supuestos, la falta de correspondencia entre planta baja y planta de acceso del edificio puede generar problemas de aplicación de la normativa de protección en caso de incendio.

Propuesta:

- Aclarar que la planta baja no tiene necesariamente que ser la de acceso al edificio, pudiendo realizarse el mismo por plantas distintas a ella. De cara a la aplicación de la normativa de seguridad en caso de incendios, deberán analizarse las salidas del edificio de conformidad con lo establecido en el DB SI del CTE, con independencia de que las mismas se sitúen en la planta baja o cualquier otra planta.

98024E4E05205029

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:41
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:17
CSV : 98024E4E05205029

1.2. Plantas inferiores a la baja.

1.2.1. Límite del número de plantas.

Problemática:

- Las NNUU establecen un máximo de cuatro plantas bajo rasante, con una profundidad máxima de 12 m, medida desde la cota de nivelación de la planta baja y, a su vez, indican que dicho límite puede superarse con informe favorable de los servicios municipales competentes, careciendo de criterios para valorar la superación de dichos límites e, incluso, para determinar los servicios municipales competentes para decidirlo.

Propuesta:

- Incrementar el límite actual de profundidad hasta 18 m como aprovechamiento urbanístico bajo rasante, el cual no podrá superarse en ningún caso, eliminando la referencia al límite del número de plantas, y siempre que se respeten las condiciones de evacuación ascendente establecidas en la normativa de seguridad en caso de incendio.

1.2.2. Planta enteramente subterránea.

Problemática:

- Indeterminación para establecer la cota de terreno a considerar para calificar una planta como enteramente subterránea.

Propuesta:

- Establecer que el terreno de referencia para determinar el carácter de planta enteramente subterránea es el de la propia parcela y, en su caso, el de las parcelas colindantes, en contacto con la edificación.

98024E4E05205029

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:41
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:17
CSV : 98024E4E05205029

MADRID

1.3 Entreplanta.

Problemática:

- Se plantean dudas sobre las características de las entreplantas, en particular respecto a su ubicación en el edificio y la superficie a considerar para su dimensionamiento.

Propuesta:

- Integrar los criterios del Acuerdo nº 73 de la CS, de forma que la entreplanta pueda disponerse en cualquier planta del edificio. Establecer con claridad la vinculación entre local y entreplanta y que, para su dimensionamiento, solo se tendrá en cuenta la superficie del local que cuente con altura suficiente para alojarla.

1.4. Planta de ático:

1.4.1. Elementos admitidos en la azotea del ático.

Problemática:

- Indefinición de los elementos admitidos en la zona no ocupada de la planta de ático.

Propuesta:

- Mediante la integración de los Acuerdos de la CS nº211, 225 y 245 de la CS, establecer que en la zona no ocupada de la planta de ático no se admite ningún tipo de construcción o cerramiento, salvo los elementos ornamentales como pérgolas y columnatas, siempre que sean diáfanos y no generen volumen aparente. Dichos elementos, aunque puedan ser de carácter estructural, serán elementos lineales sin cerramientos laterales y sin cubrición, pudiendo disponerse exclusivamente toldos textiles y plantas trepadoras sobre ellos.

98024E4E05205029

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:41
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:17
CSV : 98024E4E05205029

1.4.2. Retranqueo.

Problemática:

- Se plantean dudas sobre las fachadas a las que es exigible el retranqueo de la planta de ático en edificios con ancho igual o inferior a 12 m.

Propuesta:

- En edificios de ancho inferior o igual a 12 m, el retranqueo de las plantas de ático se realizará respecto de una de las fachadas longitudinales, debiendo ser aquella que se sitúe sobre la alineación oficial. Cuando se sitúen dos o más fachadas sobre la alineación oficial, el retranqueo se realizará respecto de la de mayor longitud.

1.5. Planta bajo cubierta:

Problemática:

- Actual indefinición de planta bajo cubierta y sus condiciones.

Propuesta:

- Se incluye la definición de planta bajo cubierta, en el sentido del Acuerdo nº 204 de la CS, imponiéndole condiciones de altura libre para su uso vividero, tomando como referencia la altura de 1,50 m establecida en la NZ 1, así como la superficie válida a efectos de dimensionado de las piezas de viviendas. Las plantas bajo cubierta computarán como plantas sobre rasante, salvo en las normas zonales y ordenanzas particulares que las contemplan como construcciones por encima de la altura, como es el caso de la NZ 1.

98024E4E05205029

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:41
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:17
CSV : 98024E4E05205029

1.6 Azotea.

1.6.1 Utilización de las azoteas.

Problemática:

- Es frecuente la utilización para actividades recreativas y deportivas de las azotas de los edificios, sin embargo, existe cierta indeterminación en las NNUU sobre el destino de las azoteas, ya que no se consideran expresamente en los regímenes de compatibilidad de usos.

Propuesta:

- Aclarar que las azoteas, además de a los destinos expresamente recogidos en las NNUU, pueden destinarse al uso principal del edificio y a aquellos que se admitan en planta de piso conforme con el régimen de compatibilidad de usos aplicable. Asumida la posible utilización de la azotea por el público en general, se estará a lo establecido en la normativa sectorial vigente y en particular en el CTE sobre las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad en caso de incendio.

1.6.2 Azoteas ajardinadas.

Problemática:

- Ausencia en las NNUU de mención expresa a la posible utilización de las azoteas como elementos bioclimáticos verdes para su ajardinamiento o utilización como huerto urbano.

Propuesta:

- Recoger expresamente, en concordancia con lo recogido en la propuesta N.º 7 relativa al factor verde de los edificios, que las azoteas podrán ajardinarse mediante cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento, tanto con plantas ornamentales como por huertos urbanos.

98024E4E05205029

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:41
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:17
CSV : 98024E4E05205029

2. ACUERDOS DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PLAN GENERAL.

- Acuerdo nº23 y 204. Remite a la regulación de la planta bajo cubierta mediante plan especial y establece una definición transitoria. Superado por la propuesta del artículo 6.6.15, que recoge la regulación de la planta bajo cubierta en las NNUU.
- Acuerdo nº33. Compatibilidad de ático y torreones. Se integra en el artículo 6.6.11.
- Acuerdo nº73. Entreplanta en última planta del edificio. Se integra en el artículo 6.6.15
- Acuerdo nº137. Implantación de planta de ático mediante la formulación de estudio de detalle. Se integra en el artículo 6.6.11.
- Acuerdo nº211. Cerramientos azoteas de ático. Se integra en el artículo 6.6.15.
- Acuerdo nº217. Construcción de torres, espadañas y/o campanarios. Se integra en el artículo 6.6.11.
- Acuerdo nº225. Pérgolas y petos de azoteas de áticos. Se integra en el artículo 6.6.15 y se establecen condiciones específicas a los elementos.
- Acuerdo nº226. Tipo de cubierta admisible por encima de las plantas de ático. Se integra en el artículo 6.6.11.
- Acuerdo nº237. Construcción de áticos mediante estudio de detalle, no permitiendo reducción del retranqueo. Se integra en el artículo 6.6.11.
- Acuerdo nº245. Elementos constructivos diáfanos no admitidos expresamente en las NNUU en la azotea del ático. Se integra en el artículo 6.6.15.
- Acuerdo nº321. Órgano competente para emitir el informe preceptivo en que debe sustentarse la autorización de la construcción de elementos arquitectónicos ornamentales de carácter singular: Se integra en el artículo 6.6.11.
- Acuerdo nº325. Instalación de paneles solares fotovoltaicos como cubrición de plazas de aparcamiento ubicadas en la cubierta de un edificio industrial existente. Se integra en el artículo 6.6.11.

3. INCIDENCIA AMBIENTAL.

Esta propuesta tiene un alcance básicamente técnico, al aclarar los conceptos relacionados con la planta, entreplanta, azotea y los elementos admitidos en las zonas no ocupada de la planta de ático. Supone una mejora de las condiciones de las edificaciones.

Es positiva su incidencia en materia medioambiental, puesto que posibilita la incorporación de cubiertas verdes en las azoteas de los edificios, tanto para su ajardinamiento como para la implantación de huertos urbanos, lo que potenciará la renaturalización urbana.

98024E4E05205029

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:41
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:17
CSV : 98024E4E05205029

4. INCIDENCIA EN MATERIA DE GÉNERO, ADOLESCENCIA E INFANCIA, FAMILIA Y ACCESIBILIDAD.

La propuesta aclara las condiciones de planta, mejorando las condiciones de las edificaciones.

Posibilita el uso de las azoteas, lo que supone una oportunidad de habilitar estos espacios como zonas para la realización de actividades en comunidad que mejoren las relaciones entre las personas.

5. INCIDENCIA ECONÓMICA.

No se estima una incidencia económica directa más allá de las inversiones que decidan hacer las comunidades de propietarios en la mejora de las azoteas.

6. ACUERDOS DE LA VILLA DE JULIO DE 2020 Y PLAN OPERATIVO DE GOBIERNO 2019-2023.

La incorporación en las NNUU de la posibilidad de que las azoteas pueden destinarse a ajardinamiento o huerto urbano supone la regulación de actuaciones que pueden ser objeto de subvención a través de las acciones municipales destinadas a favorecer la eficiencia energética.

La aclaración de los conceptos que han requerido interpretación de la aplicación de la normativa a través de los Acuerdos de la CS y su incorporación en el texto de las NNUU, hará más ágil su aplicación y mejorará la tramitación de las licencias y declaraciones responsables.

7. NORMAS URBANÍSTICAS. TEXTO VIGENTE Y PROPUESTO.

Se propone la modificación de los artículos 6.6.11, 6.6.15 y 6.6.16 de las NNUU.

98024E4E05205029

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:41
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:17
CSV : 98024E4E05205029

MADRID

PROPUESTA Nº6	PLANTA Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
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 (45º) trazado por la línea que forman el borde superior del forjado de la última planta con los planos de fachada o por el borde superior de las cornisas y aleros permitidos desde la misma. b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos setenta y cinco (375) centímetros sobre la altura de cornisa. Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial lo justifiquen. 2. Por encima de la altura máxima de cornisa que se determine, además de las anteriores, se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros la altura de cornisa, a excepción de ornamentos aislados o elementos de cerrajería.	**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 de coronación, con carácter general, las siguientes construcciones: c) Las vertientes de la cubierta que no podrán sobresalir respecto a un plano de una inclinación máxima de cuarenta y cinco grados (45º) trazado por la línea que forman el borde superior del forjado de la última planta con los planos de fachada o por el borde superior de las cornisas y aleros permitidos desde la misma. d) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos setenta y cinco (375) centímetros sobre la altura de cornisa. Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial lo justifiquen. 2. Por encima de la altura de cornisa, además de las anteriores, se admite la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán rebasar en ciento setenta y cinco (175) centímetros la altura de cornisa, a excepción de ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

98024E4E05205029

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:41
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:17
CSV : 98024E4E05205029

Asimismo, se permiten construcciones deportivas al aire libre, 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 (45º) desde los bordes del último forjado y un plano horizontal situado a trescientos setenta y cinco (375) centímetros de altura, medidos desde la cota de nivel de cornisa.	Asimismo, se permiten construcciones deportivas al aire libre, 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 (45º) 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 permitida, los áticos y torreones, cuando sean permitidos en la norma zonal, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General, con las condiciones que en las mismas se determinen. Por encima de la cara superior del forjado de los torreones se admiten las vertientes de cubierta en las condiciones reguladas en el apartado 1.a u otras que, justificadamente, podrán derivarse por razones de composición; y por encima de la cara superior del forjado de los áticos podrán situarse las construcciones reguladas en el apartado 1.b con una altura máxima de trescientos setenta y cinco (375) centímetros medidos desde la cara inferior de dicho forjado. Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial lo justifiquen.	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. d) Los áticos y torreones respetarán las condiciones establecidas en los apartados 9 y 10 del artículo 6.6.15, 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:	4. Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

98024E4E05205029

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:41
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:17
CSV : 98024E4E05205029

a) Los conductos y chimeneas, las antenas de los sistemas de telecomunicación, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial aplicable, y en su defecto el buen hacer constructivo. b) Los paneles de captación de energía solar y los anuncios publicitarios en coronación de edificios.	a) Los conductos y chimeneas, las antenas de los sistemas de telecomunicación, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial aplicable, y en su defecto el buen hacer constructivo. b) Los paneles de captación de energía solar. Cuando requieran estructura de soporte, estará formada únicamente por elementos estructurales ligeros y desmontables. c) Los anuncios publicitarios en coronación de edificios en la forma establecida en la ordenanza que regule la publicidad 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: 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.	**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.

98024E4E05205029

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:41
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:17
CSV : 98024E4E05205029

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, la cota del nivel de implantación de la planta baja se situará a más/menos ciento cincuenta (150) centímetros respecto al punto medio de la línea que une los puntos medios de dichos linderos frontales. No obstante, esta regla podrá ser aplicada en función de la posición del edificio o edificios en la parcela, y de la configuración de la superficie regulada apoyada en los perfiles longitudinales de los frentes de parcela. iii) En parcelas de esquina, la cota de nivelación de planta baja deberá situarse entre más/menos ciento cincuenta (150) centímetros del punto medio de la rasante en la acera del lindero frontal de mayor longitud. iv) En el caso de que la topografía del terreno natural, antes de la edificación, presente soluciones de continuidad respecto a las parcelas colindantes edificadas, elevándose más de ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la superficie de aquéllas, se presentará estudio de implantación que palie, en el máximo posible el impacto negativo que tal situación supone. v) Cuando por la configuración topográfica, forma, dimensiones de una parcela, o por la situación del edificio en la misma, se justifique, la planta baja podrá situarse en posiciones distintas de las reguladas anteriormente mediante la formulación, en su caso, de Estudio de Detalle.	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 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.

98024E4E05205029

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:41
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:17
CSV : 98024E4E05205029

	viii) 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 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.	2. Plantas bajas porticadas: Son aquellas plantas bajas cuya superficie cerrada no supera una tercera (1/3) parte de la superficie ocupada sobre rasante del edificio. No podrán implicar superación de la altura máxima de coronación y, en edificación aislada no computará como número de plantas. En las áreas de planeamientos incorporados y en las áreas de suelos urbanizables incorporados, salvo en vivienda unifamiliar y en tipología de edificación cerrada, a fin de posibilitar la implantación de plantas porticadas cuando las alturas definidas en sus condiciones particulares impidan su implantación se podrá elevar la altura permitida el mínimo necesario con un máximo de un (1) metro, siempre y cuando se sigan cumpliendo las condiciones de posición del edificio.
3. Plantas inferiores a la baja: Son aquellas cuyo nivel de suelo está por debajo del nivel del suelo de la planta baja. El número máximo de plantas inferiores a la baja será de cuatro (4) con una profundidad máxima de doce (12) metros, medida desde la cota de nivelación de la planta baja. Podrá superarse este número de plantas y profundidad previo informe favorable de los servicios municipales competentes. 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.	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. 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.

98024E4E05205029

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:41
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:17
CSV : 98024E4E05205029

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.	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.
5. Planta de piso: Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.	5. Planta de piso: Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
6. Entreplanta: Planta que en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local al que esté adscrita.	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.	La superficie resultante se podrá incrementar con la superficie que pudiera realizarse sobre el acceso al garaje-aparcamiento del edificio.
Para determinar la superficie útil de entreplanta, únicamente podrá considerarse la superficie útil del local que cuente con la altura suficiente.	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.	La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta, será la correspondiente al uso al que se destine y, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiendo reducirse a doscientos veinte (220) centímetros cuando se destine a piezas no habitables.
La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de la planta donde se desarrolla.	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.	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

98024E4E05205029

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:41
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:17
CSV : 98024E4E05205029

Únicamente podrán ser utilizados como paso de las instalaciones y comunicaciones verticales al servicio del edificio, su altura libre será inferior a doscientos veinte (220) centímetros. No obstante, en edificios de más de catorce (14) plantas, su altura libre será la necesaria para albergar las instalaciones. Serán autorizables siempre que no lesionen los valores ambientales del lugar. No computarán en el número de plantas, debiendo respetarse la altura máxima del edificio en unidades métricas.	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: Es aquella que está situada entre la cara superior del forjado de la última planta permitida y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta del edificio, cuando se destina a usos vivideros. Su altura libre mínima 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.
8. Ático: Planta que se sitúa encima de la cara superior del forjado de la última planta permitida de un edificio, cuya superficie edificada es inferior a la de la misma. La superficie no ocupada por la edificación se destinará a azotea, que en ningún caso podrá ser objeto de acristalamiento, o a cubierta, con una inclinación máxima de treinta (30º) grados sexagesimales, medidos desde el borde de la cara superior del forjado de la planta sobre la que se sitúe; su altura de piso, salvo otras determinaciones de la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, no será superior a tres (3) metros. Sus fachadas estarán retranqueadas de las fachadas exteriores del edificio un mínimo de tres (3) metros, con las siguientes excepciones:	9. Ático: Panta 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

98024E4E05205029

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:41
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:17
CSV : 98024E4E05205029

a. Determinaciones en contra, de las normas zonales u ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General. b. En edificios de anchura inferior o igual a doce (12) metros, podrá retranquearse únicamente de una de sus fachadas, y en el caso de que el edificio sitúe alguna de sus fachadas sobre la alineación exterior, dicho retranqueo se localizará obligatoriamente en estas fachadas. En este supuesto a efectos de aplicación de condiciones higiénicas y de posición del edificio, se tendrá en cuenta la altura de piso de la planta del ático no retranqueada, incluido el antepecho si existiera. c. Podrá no retranquearse a los linderos laterales en tipología edificatoria en manzana cerrada entre medianeras.	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 tres (3) metros. 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
9. Torreones: Cuerpos de edificación situados encima de la última planta permitida, con alguna de sus fachadas coincidente en alguno de sus puntos con la fachada exterior del edificio; y que cumplirá además las siguientes condiciones: a) Su proyección horizontal sobre la fachada exterior en que se sitúa, será inferior o igual a trescientos cincuenta (350) centímetros.	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.

98024E4E05205029

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:41
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:17
CSV : 98024E4E05205029

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.	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) Son aquellas cubiertas planas transitables, acondicionadas para acoger un uso.	**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

98024E4E05205029

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:41
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:17
CSV : 98024E4E05205029

	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.

98024E4E05205029

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:41
Fecha Firma: 20/07/2021 12:35:17
CSV : 98024E4E05205029

PROPUESTA Nº7	FACTOR VERDE Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES

1. PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS.

1.1.Factor verde.

Problemática:

- Las NNUU no contemplan criterios de incorporación de la naturaleza en la ciudad, la denominada renaturalización urbana, que favorezcan la incorporación en las parcelas y en la edificación de elementos que mejoren su comportamiento bioclimático, el confort térmico y el medio ambiente urbano en la ciudad, utilizando las oportunidades tanto de la envolvente del edificio como los espacios libres de parcela.

- **Antecedente:**

  El factor verde es un concepto acuñado en los trabajos del avance de la revisión del PG2013, que se ha considerado de utilidad recuperar en esta modificación.
  En los documentos de trabajo realizados para la aprobación inicial de aquella revisión, el factor verde se configuraba como un parámetro destinado a colaborar en la mejora del confort térmico de la ciudad.
  Se calculaba como el sumatorio del conjunto de superficies útiles, a los efectos anteriores, de parcela y edificación, que se identifican y ponderan con unos coeficientes que se resumen y recogen a continuación.

  FV (factor verde) = ∑Ci x Si / Superficie de parcela

  Donde S se corresponde con las diferentes superficies que aportan confort térmico y C es un coeficiente de ponderación establecido en función de las características térmicas de cada superficie.
  En tanto no se establezcan parámetros diferentes resultado de la evolución del conocimiento y de la práctica, que deben ser el resultado del compromiso de la mejora continua de la NNUU, los coeficientes de ponderación son los siguientes:

98024E4E0520503C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:35
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:01
CSV : 98024E4E0520503C

TIPO DE SUPERFICIE (Si)		COEFICIENTE DE PONDERACIÓN (Ci)
ESPACIO LIBRE DE PARCELA	Sin edificación bajo rasante y ajardinada	1
	Sin edificación bajo rasante con pavimento permeable.	0.3
	Con edificación bajo rasante y ajardinada	0.7
ENVOLVENTE DE LA EDIFICACIÓN	Cubiertas verdes compuestas por una estructura con retención de agua de lluvia, tierra y capa vegetal y fachadas ajardinadas.	0.5
	Cubiertas y fachadas con materiales de baja absorción de calor por alta reflectividad de los materiales y colores claros.	0.2

En el planteamiento antecedente, el factor verde se proponía aplicar para a las obras de nueva edificación, ampliación y rehabilitación.
Para las obras de nueva edificación, el factor verde mínimo se establecía para cada área de regulación.
Para las de obras de ampliación, el factor verde sería el existente incrementado en un 10%, sin superar el que le correspondería a nueva edificación.
En obras de rehabilitación, el factor verde era el existente.
El valor límite del factor verde se establecía para cada área de regulación (equivalentes a las actuales normas zonales).

Para resolver la problemática planteada, se han valorado las siguientes alternativas y, una vez analizadas sus ventajas e inconvenientes, se ha optado como **propuesta por la alternativa 3:**

Alternativa 1:

- No incorporar el parámetro del factor verde y mantener sin cambio la situación actual, en la que se exige solo el ajardinamiento del 50% de los espacios libres de parcela.

Ventajas:

- No se incorpora una nueva exigencia a las NNUU.

98024E4E0520503C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:35
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:01
CSV : 98024E4E0520503C

Inconvenientes:

- Se renuncia a incorporar un parámetro que puede colaborar en la mejora del confort térmico y bioclimático, en una coyuntura en la que la sostenibilidad ambiental, la descarbonización de las ciudades y la prevención del cambio climático es un compromiso público con relevancia social.
- Se seguiría exigiendo el ajardinamiento del 50% del espacio libre de parcela, por pequeño que sea, y la aportación de tierra vegetal para plantación sobre las construcciones subterráneas, con los problemas constructivos y de conservación que ocasiona, sin que pudieran colaborar otras superficies de la edificación.

Alternativa 2:

- Recoger un índice vegetal para la parcela que pudiera cumplimentarse no solo con el espacio libre de parcela, sino también con el tratamiento vegetal de otras superficies, como las cubiertas y las fachadas. El índice vegetal se establecería en proporción a la superficie de parcela no susceptible de ser ocupada por la edificación, manteniendo como mínimo el porcentaje actual del 50%. En los casos de ocupación total de la parcela, podría exigirse la contribución mediante ajardinamiento de cubiertas y fachadas

Ventajas:

- Se incorporaría a las NNUU un parámetro de sostenibilidad, confort térmico y bioclimático y mejora del medio ambiente urbano en una coyuntura en la que la sostenibilidad ambiental, la descarbonización de las ciudades y la prevención del cambio climático es un compromiso público con relevancia social.
- Respecto de la situación actual, otras superficies de la edificación distintas al espacio libre podrían contribuir a conseguir superficie ajardinada.

Inconvenientes:

- Se incorporaría una nueva exigencia a las NNUU.
- La única opción sería el ajardinamiento de la superficie libre de la parcela o de la edificación.

Propuesta. Alternativa 3:

- Recoger el factor verde de forma similar a como quedó configurado en el documento de trabajo elaborado para el PG2013, adaptando los valores de los coeficientes para cada uno de los tipos edificatorios recogidos actualmente en las NNUU. Se

98024E4E0520503C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:35
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:01
CSV : 98024E4E0520503C

incorporaría este concepto en el artículo 6.10.21, cuyo contenido actual se traslada al artículo 6.10.20, salvo el superado mandato del apartado 2 referente a la redacción de la ordenanza reguladora de los espacios libres privados.

Ventajas:

- Se incorpora a las NNUU un parámetro de sostenibilidad, confort térmico y bioclimático y mejora del medio ambiente urbano en una coyuntura en la que la sostenibilidad ambiental, la descarbonización de las ciudades y la prevención del cambio climático es un compromiso público con relevancia social.
- Se reconoce el aporte de confort térmico, además de al ajardinamiento, a otros tratamientos de superficies.
- Se considera la contribución de fachadas y cubiertas, haciendo depender el factor verde no solo del espacio libre de parcela, por lo que éste será aplicable, aunque este no exista.
- El aporte de las fachadas de baja absorción disminuirá la necesidad de superficie de ajardinamiento actual y podría incluso eliminarlo, lo que reduciría los problemas constructivos, de mantenimiento y de eficacia a medio plazo que se derivan de la solución de cubiertas ajardinadas tradicionales.

Inconvenientes:

- Se incorpora una nueva exigencia a las NNUU.

1.2. Espacio libre de parcela.

1.2.1. Concepto de espacio libre de parcela.

Problemática:

- Confusión entre los conceptos de espacio libre de parcela y superficie no ocupable de parcela.

Propuesta:

- Modificar el artículo 6.4.6 para aclarar que el espacio libre de parcela es aquel que no es susceptible de ser ocupado por la edificación sobre rasante.

98024E4E0520503C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:35
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:01
CSV : 98024E4E0520503C

1.2.2. Ajardinamiento de los espacios libres.

Problemática:

- Exigencia del mismo porcentaje de ajardinamiento mínimo, con independencia de la superficie del espacio libre y los problemas constructivos derivados de la exigencia concreta de la cubierta ajardinada tradicional mediante capa de tierra vegetal sobre construcción subterránea, imponiendo una única solución técnica, sin considerar la evolución y el desarrollo de otras nuevas soluciones tecnológicas y eficacia de soluciones diversas a la elegida.

Propuesta:

- Suprimir el porcentaje mínimo de ajardinamiento, que vendrá determinado por la combinación de las posibles soluciones para el cumplimiento del factor verde. Asimismo, se sustituye la solución concreta y única de capa de tierra vegetal, por cualquier otra solución constructiva o combinación de soluciones, que garantice que se logra su finalidad de ajardinamiento y su adecuado mantenimiento.

1.2.3. Sombreamiento con paneles solares.

Problemática:

- La posibilidad de proporcionar sombra con paneles solares a las plazas de aparcamiento en superficie quedó remitida a plan especial por el Acuerdo nº347 de la CS, que no ha sido redactado, pudiendo regularse directamente en las NNUU.

Propuesta:

- Admitir los paneles solares (térmicos o fotovoltaicos) como elementos que pueden disponerse en los espacios libres de parcela a fin de potenciar la integración del uso de fuentes de energía renovable, tanto situados sobre el suelo como en elementos para proporcionar sombra a las plazas de aparcamiento, integrando el Acuerdo nº347 de la CS con regulación directa de las NNUU, sin postergar a plan especial.
- Al incorporar el parámetro de factor verde y desaparecer la superficie mínima de ajardinamiento, es necesario establecer un límite máximo del 50% al aparcamiento en superficie, que solo podrá superarse si es imprescindible para completar la dotación de aparcamiento.

98024E4E0520503C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:35
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:01
CSV : 98024E4E0520503C

1.2.4. Pérgolas en espacios libres.

Problemática:

- Aunque son elementos tradicionalmente admitidos, no están definidas las pérgolas admisibles en los espacios libres de parcela, ni sus condiciones.

Propuesta:

- Incluir dentro de las construcciones admitidas los elementos tipo pérgola, constituidos por elementos lineales y ligeros, con altura no superior a la máxima permitida para los cerramientos de parcela (2,50 m), sin cerramientos laterales y sin cubrición, salvo que ésta se realice mediante elementos vegetales, toldos textiles o paneles de captación solar. Se integrará el Acuerdo nº245 de la CS, exigiendo el carácter diáfano de las pérgolas, pero disminuyendo el porcentaje de macizo contemplado en él.

1.2.5. Otros elementos admisibles en espacios libres.

Problemática:

- Se plantean dudas sobre los elementos que pueden disponerse en las zonas de retranqueo y separación a linderos, así como la posibilidad de incorporar en los espacios libres elementos tales como cabinas para montacoches e invernaderos.

Propuesta:

- Aparte de la inclusión de pérgolas y paneles de captación solar, no es adecuado añadir más elementos a los ya admitidos actualmente en los espacios libres que no sean de ajardinamiento obligatorio (aparcamientos de vehículos, piscinas y pistas deportivas descubiertas). Integrando el Acuerdo nº263 de la CS, se admiten las cubiertas retractiles de piscinas.
- En los espacios mínimos de separación a linderos y retranqueo, se admiten todos los elementos indicados, con la limitación de la altura, que será igual a la de los cerramientos de parcela (2,50 m) y con la condición de que aquellos que cuenten con cubrición solo podrán implantarse cuando, justificadamente, no puedan disponerse en otra posición.
- En espacios libres colindantes con edificios residenciales existentes, en los casos que no reúnan las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras, se admite la implantación de torres de ascensor y plataformas elevadoras, siempre que sea la única solución técnica posible para la promoción de la accesibilidad y con soluciones que supongan la mínima afección a las parcelas colindantes.

98024E4E0520503C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:35
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:01
CSV : 98024E4E0520503C

- Se incluyen igualmente las casetas de conserjería, en edificación abierta residencial, integrando el Acuerdo nº58 de la CS.
- Integrando el Acuerdo nº187 de la CS, se limita la altura de los cerramientos de las pistas deportiva y de las piscinas a 2,50 m.

2. ACUERDOS DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PLAN GENERAL.

- Acuerdo nº58. Casetas de portería en espacios libres en edificación aislada. Se integra en el artículo 6.10.20.
- Acuerdo nº129. Posibilidad de establecer mediante PECUAUs condiciones del espacio libre de parcela. El Acuerdo quedará sin eficacia al suprimirse los PECUAUs de acuerdo con la propuesta nº 4.
- Acuerdo nº187. Altura de coronación de los cerramientos de pistas deportivas. Se integra en el artículo 6.10.20.
- Acuerdo nº263. Cubierta retráctil de piscina en espacio libre de parcela. Se integra en el artículo 6.10.20.
- Acuerdo nº347. Paneles solares como elemento de sombreamiento de plazas de aparcamiento en superficie; remisión a plan especial. Se regula directamente en el artículo 6.10.20.
- Acuerdo nº245. Elementos constructivos diáfanos no admitidos expresamente en las NNUU. Se integra en el artículo 6.10.20.

3. INCIDENCIA AMBIENTAL.

Las medidas contempladas en la propuesta tienen un relevante componente de mejora ambiental. Integran criterios de incorporación de la naturaleza en la parcela y en el edificio, de renaturalización urbana, que favorecerán la incorporación en la edificación de elementos que mejoren su comportamiento bioclimático, el confort térmico de la ciudad y el medio ambiente urbano, utilizando tanto la envolvente del edificio como los espacios libres de parcela.

Estas medidas favorables ambientalmente pueden reducir los problemas constructivos que se derivan de las cubiertas ajardinadas tradicionales o de contemplar una única solución como válida, permitiendo su adaptación a la evolución de la técnica.

Crean condiciones adecuadas para el uso de energías renovables, al permitir expresamente los paneles de captación solar, de cualquier tipo, tanto en espacio libre directamente como en la cubrición de espacios de aparcamiento.

Se aclara la normativa en lo que respecta al espacio libre de parcela, incorporando alternativas de soluciones sostenibles y favorables al medioambiente, que constituyen soluciones diferentes y adaptables a la evolución técnica.

98024E4E0520503C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:35
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:01
CSV : 98024E4E0520503C

4. INCIDENCIA EN MATERIA DE GÉNERO, ADOLESCENCIA E INFANCIA, FAMILIA Y ACCESIBILIDAD.

Todas las medidas que promuevan una utilización del espacio libre de parcela más sostenible y de soluciones que permitan garantizar el confort y la accesibilidad, son asuntos que confluyen con las líneas de intervención en el espacio urbano con una visión de género.

5. INCIDENCIA ECONÓMICA.

Las medidas propuestas no tienen incidencia directa en la hacienda pública.

A nivel constructivo, se establecen medidas que favorecen la sostenibilidad. La utilización de estas abre un conjunto de nuevas posibilidades a los proyectos que se planteen una vez entren en vigor las normas y son adaptables a la evolución de los costes de la tecnología y a la aparición de alternativas más eficientes.

6. ACUERDOS DE LA VILLA DE JULIO DE 2020 Y PLAN OPERATIVO DE GOBIERNO 2019-2023.

Las novedades que incorpora esta propuesta están alineadas con las estrategias tanto de los Acuerdos de la Villa como del POG.

Se incorporan parámetros que pueden colaborar en la consecución del objetivo de eficiencia energética, lo que abrirá la oportunidad de establecer actuaciones incentivadas, acordes con futuras políticas públicas dinamizadoras con el objeto de acelerar o premiar su implantación.

Se establecen medidas que crean las condiciones para que los entornos de las viviendas, edificios y parcelas alcancen los estándares exigibles en términos de sostenibilidad, ahorro energético, accesibilidad, equipamientos y confort, con el correspondiente incremento de la calidad de vida que debe acompañar a la regeneración y renovación.

Concretamente, en materia de accesibilidad se aclara la forma de incorporación de torres de ascensor y plataformas elevadoras en el espacio libre, como medida de discriminación positiva para su implantación.

7. NORMAS URBANÍSTICAS. TEXTO VIGENTE Y PROPUESTO.

Se propone la modificación de los artículos 6.4.6, 6.10.20 y 6.10.21 de las NNUU. El artículo 6.10.21 varía contenido pasando a contener la regulación del factor verde de parcela. También se ven afectados los artículos 8.5.6, 8.6.10 y 8.7.16.

98024E4E0520503C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:35
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:01
CSV : 98024E4E0520503C

PROPUESTA Nº7	FACTOR VERDE Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
Artículo 6.4.6 Superficie libre de parcela (N-2) Es el resto de la superficie de la parcela edificable no ocupada por la edificación sobre rasante.	**Artículo 6.4.6 Superficie libre de parcela (N-2)** Es la superficie de la parcela edificable no susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante.
Artículo 6.10.20 Acondicionamiento en superficie de los espacios libres privados (N-2) 1. Salvo determinación en contra de las condiciones particulares del uso a que se destinen, o en las normas zonales, u ordenanzas particulares de las Áreas de Planeamiento Incorporado o Específico, los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante, deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por 100 (50 por 100) de su superficie. La construcción de éstos garantizará la plantación y mantenimiento de los espacios vegetales, a cuyos efectos, en caso de existir edificación subterránea bajo los mismos, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de sesenta (60) centímetros, situando la terminación de dicha capa dentro del límite de los ciento cincuenta (150) centímetros señalado para las plantas bajo rasante. 2. El resto de los espacios no ajardinados podrá ocuparse por aparcamientos de vehículos, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. Los cierres laterales de instalaciones deportivas descubiertas no sobresaldrán respecto a la rasante del terreno una altura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros con cerramiento opaco, salvo en la zona correspondiente al retranqueo o separación mínima a linderos, donde no se superarán la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela. Los cerramientos de	**Artículo 6.10.20 Acondicionamiento en superficie de los espacios libres privados (N-2)** 1. Los espacios libres privados contribuirán al confort térmico y a la sostenibilidad urbana de la ciudad en la medida necesaria para cumplir con el factor verde mínimo de parcela regulado en artículo 6.10.21 mediante su ajardinamiento, que podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento. 2. Los espacios que no sean de ajardinamiento 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

98024E4E0520503C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:35
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:01
CSV : 98024E4E0520503C

MADRID

instalaciones deportivas podrán tener una mayor altura en parcelas deprimidas respecto a la rasante de la calle, siempre que sobrepasen la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela. 3. Con carácter excepcional, salvo en edificación unifamiliar, cuando no exista otra opción técnicamente viable, en obras de rehabilitación de edificios se permiten construcciones auxiliares en los espacios libres de parcela, para la instalación de sistemas centralizados de climatización. La construcción auxiliar para estos sistemas centralizados tendrá 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. El proyecto de obras 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. 4.- No obstante, cuando, justificadamente, por las condiciones dimensionales de la parcela, para poder resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio bajo rasante, sea necesario ocupar los espacios libres para resolver su accesibilidad, podrá eximirse de la obligatoriedad del ajardinamiento de dichos espacios.	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 y plantas trepadoras. 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. 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.

98024E4E0520503C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:35
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:01
CSV : 98024E4E0520503C

	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. 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 Tratamiento de espacios libres (N-2) 1.En las áreas de suelo urbano consolidado podrán redactarse planes especiales para la mejora de la calidad ambiental que determinarán las condiciones y tratamiento de los espacios libres. 2 El Ayuntamiento desarrollará en el plazo de un año una Ordenanza Reguladora para la utilización de los espacios libres privados.	**Artículo 6.10.21 Factor verde de parcela.** 1. El Factor Verde de Parcela es un parámetro aplicable a la edificación y al espacio libre de parcela, destinado a mejorar la sostenibilidad, las condiciones de confort térmico y bioclimático y el medio ambiente urbano de la ciudad. 2. Se calcula como el sumatorio del conjunto de superficies útiles a los efectos anteriores, de parcela y edificación, que se identifican como se indica en la fórmula recogida en este precepto, ponderadas con los coeficientes que se señalan en el cuadro siguiente. FV (factor verde) = $\sum$ (Ci x Si) / Sp

98024E4E0520503C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:35
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:01
CSV : 98024E4E0520503C

Donde Si se corresponde con las diferentes superficies que aportan confort térmico, Ci es un coeficiente de ponderación establecido en función de las características térmicas de cada superficie y Sp la superficie de la parcela.

TIPO DE SUPERFICIE (Si)		COEFICIENTE DE PONDERACIÓN (Ci)
ESPACIO LIBRE DE PARCELA	Sin edificación bajo rasante y ajardinada	1
	Sin edificación bajo rasante con pavimento permeable	0.3
	Con edificación bajo rasante y ajardinada	0.7
ENVOLVENTE DE LA EDIFICACIÓN	Cubiertas y fachadas ajardinadas	0.5
	Cubiertas y fachadas con materiales de baja absorción de calor por alta reflectividad de los materiales y colores claros	0.2
El ajardinamiento, tanto de los espacios libres de parcela como de las cubiertas, podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento, incluyendo en el ajardinamiento tanto las plantas y árboles ornamentales como los huertos urbanos.		

3. El factor verde resultará de aplicación en las obras de nueva edificación, de ampliación y rehabilitación.

En obras de nueva edificación se respetarán los valores mínimos del factor verde que se indican en la tabla siguiente:

98024E4E0520503C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:35
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:01
CSV : 98024E4E0520503C

98024E4E0520503C

	<table><tr><td>TIPOLOGÍA</td><td>OCUPACIÓN SOBRE RASANTE DE LA EDIFICACIÓN</td><td>FACTOR VERDE</td></tr><tr><td rowspan="2">MANZANA CERRADA</td><td>≥60%</td><td>0.1</td></tr><tr><td><60%</td><td>0.2</td></tr><tr><td rowspan="2">EDIFICACIÓN ABIERTA</td><td>≥30%</td><td>0.3</td></tr><tr><td><30%</td><td>0.1</td></tr><tr><td rowspan="2">BAJA DENSIDAD</td><td>≥20%</td><td>0.4</td></tr><tr><td><20%</td><td>0.1</td></tr><tr><td>EDIFICIACIÓN UNIFAMILIAR</td><td></td><td>0.3</td></tr><tr><td rowspan="2">ACTIVIDADES ECONÓMICAS</td><td>≥30%</td><td>0.2</td></tr><tr><td><30%</td><td>0.1</td></tr></table> En obras de ampliación, el factor verde mínimo será el generado por la situación preexistente, tanto de la edificación como del espacio libre de parcela, incrementado en un diez (10) por ciento, sin superar el correspondiente a nueva edificación. En obras de rehabilitación, el factor verde mínimo será el generado por la situación preexistente, tanto de la edificación como del espacio libre de parcela.
Artículo 8.5.6 Posición de la edificación (N-2) **(...)** 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.	**Artículo 8.5.6 Posición de la edificación (N-2)** **(...)** 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.

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:35
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:01
CSV : 98024E4E0520503C

En los espacios libres además de las instalaciones reguladas en el art. 6.10.20, podrán realizarse construcciones destinadas a portería con dimensiones máximas en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación. (...)	(...)
Artículo 8.6.10 Condiciones de ocupación (N-2) (...) 5. Los espacios libres privados deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. La construcción de éstos garantizará la plantación y mantenimiento de especies vegetales; en caso de existir construcciones subterráneas bajo los espacios libres el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de ochenta (80) centímetros situando la cota superior de dicha capa por debajo de la cota de la rasante de la calle tomada en el punto medio de la fachada. (...)	**Artículo 8.6.10 Condiciones de ocupación (N-2)** (...) 5. Los espacios libres privados contribuirán al cumplimiento del factor verde mínimo de parcela regulado en artículo 6.10.21 mediante su ajardinamiento, que podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento. (...)
Artículo 8.7.16 Espacios libres de parcela (N-2) Los espacios libres de parcela deberán arbolarse y ajardinarse al menos en un sesenta por ciento (60%) de su superficie, cumpliendo el resto de las condiciones reguladas en el art. 6.10.20.	**Artículo 8.7.16 Espacios libres de parcela (N-2)** Los espacios libres privados contribuirán al cumplimiento del factor verde mínimo de parcela regulado en artículo 6.10.21 mediante su ajardinamiento, que podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento.

98024E4E0520503C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:35
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:01
CSV : 98024E4E0520503C

PROPUESTA Nº8	RÉGIMEN, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

1. PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS.

1.1 Condiciones de los usos asociados.

Problemática:

- Las NNUU se limitan a definir los usos asociados sin imponerles condiciones, salvo la vinculación jurídica y el límite del 25% de la superficie edificada del uso principal. Tampoco se define en qué consiste la vinculación funcional y jurídica.
- La redacción vigente provoca constantes interpretaciones y aplicaciones diferentes, llegando a admitirse, a través de los usos asociados, usos que tienen vocación de complementario, pudiendo darse el caso de la puesta en funcionamiento del uso asociado sin que el uso principal esté implantado con carácter previo.
- Se plantea si el límite del 25% establecido en las NNUU debería incrementarse.
- La indeterminación de la normativa ha supuesto que se hayan elevado numerosas consultas a la Dirección General de Coordinación Territorial y a la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Licencias sobre esta cuestión, solicitando aclaraciones sobre cómo aplicar la misma, lo que constata la necesidad de mejorar a redacción del contenido de las NNUU.
- En la actualidad, las NNUU respecto a la definición y condiciones de los usos asociados, solo establecen lo siguiente:

  - 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.
  - Su superficie edificada no podrá superar el 25% de la superficie edificada total del uso al que se asocia, pudiendo implantarse en las mismas situaciones previstas para éste.
  - El carácter de uso asociado deberá hacerse constar en la correspondiente licencia municipal y, cuando se implante sobre rasante en edificio exclusivo, dicho carácter deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Para resolver la problemática planteada, se han valorado las siguientes alternativas y, una vez analizadas sus ventajas e inconvenientes, se ha optado como **propuesta por la alternativa 2.**

98024E4E0520506A

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:30
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:10
CSV : 98024E4E0520506A

Alternativa 1:

- Definir y regular los usos asociados en la línea seguida por las consultas de la Dirección General de Coordinación Territorial y de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Licencias.
- En cuanto a la vinculación jurídica de los usos asociados, se establece lo siguiente:

  - El titular del uso asociado será el mismo que el del uso principal.
  - El uso principal y el uso asociado se autorizarán conjuntamente en la misma licencia o declaración responsable.
  - Tanto si se dispone en el mismo edificio que el uso principal, como si lo hace en edificio independiente, el carácter de asociado se hará constar en la licencia y deberá inscribirse como tal en el Registro de la Propiedad, evitando así que el uso asociado pueda ser objeto de segregación respecto del principal.

- Respecto a la vinculación funcional, se establecen las siguientes condiciones:

  - El uso asociado no puede implantarse antes que el uso principal.
  - El uso asociado tiene que contribuir al funcionamiento y desarrollo del uso principal quedando integrado en él, lo que deberá justificarse en función de la actividad concreta del uso principal y del uso asociado.
  - El horario de funcionamiento del uso asociado no podrá superar el del uso principal.
  - Los usos asociados pueden disponerse en edificio independiente en la misma parcela, pero compartirán con el edificio del uso principal los itinerarios de acceso a través de la parcela, sin que puedan disponer de acceso independiente desde la vía pública.
  - Cuando el uso asociado se disponga en el mismo edificio que el uso principal, su acceso se realizará desde zonas comunes del edificio y no desde la vía pública, salvo que la normativa sectorial específica permita el acceso independiente para el uso asociado, como es el caso de los hoteles.

- Se mantiene en el 25 % el porcentaje máximo de usos asociados, para no desvirtuar el uso principal.

Ventajas:

- Se clarifican y amplían las condiciones exigibles a los usos asociados, evitando distintas interpretaciones respecto a las características de un uso para ser considerado como tal.
- Las condiciones indicadas evitarían que, por la vía de los usos asociados, se implanten usos complementarios que no serían admisibles con tal carácter.
- Se evitarían agravios comparativos con locales cercanos o colindantes, en los que la actividad no se admitiría como uso complementario.

98024E4E0520506A

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:30
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:10
CSV : 98024E4E0520506A

Inconvenientes:

- No se podrán implantar como usos asociados actividades que ahora se pueden estar admitiendo como tales, al no existir actualmente condiciones concretas tanto en lo referente a la justificación de su vinculación con el uso principal, como en el acceso al mismo desde la vía pública y horario de funcionamiento diferente del de la actividad principal.

Propuesta. Alternativa 2:

- Tratar de forma diferenciada los usos asociados de los usos dotacionales respecto de los usos asociados de los usos lucrativos, dado el carácter social de los primeros, rebajando los niveles de exigencia para los usos asociados de los usos dotacionales.
- Para los usos asociados de los usos lucrativos, aplicar las exigencias tanto jurídicas como funcionales de la alternativa 1.
- Para los usos asociados de los usos dotacionales sobre parcelas calificadas, aplicar las exigencias tanto jurídicas como funcionales de la alternativa 1, salvo las siguientes:
  - El titular del uso asociado podrá ser el adjudicatario o concesionario, pudiendo autorizarse en licencia o declaración responsable independiente que recoja la vinculación entre el uso principal y el asociado.
  - Además de disponer de acceso desde zonas de circulación del uso principal, podrá tener acceso independiente, dado que puede haber usuarios del uso asociado que, por las propias características del uso dotacional, no sea conveniente que circulen obligatoriamente por el edificio (padres de alumnos en un colegio, acompañantes de pacientes en hospitales, etc.).

Ventajas:

- Se clarifican y amplían las condiciones exigibles a los usos asociados, evitando distintas interpretaciones respecto a las características de un uso para ser considerado como asociado.
- Las condiciones indicadas evitarían que, por la vía de los usos asociados, se implanten usos complementarios que no serían admisibles con tal carácter.
- Se evitarían agravios comparativos con locales cercanos o colindantes, en los que la actividad no se admitiría como uso complementario.
- En los usos dotacionales sobre parcela calificada, por su carácter social y de interés público, la implantación de usos asociados será más flexible.

98024E4E0520506A

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:30
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:10
CSV : 98024E4E0520506A

Inconvenientes:

- No se podrán implantar como usos asociados actividades que ahora se pueden estar admitiendo como tales, al no existir actualmente condiciones concretas tanto en lo referente a la justificación de su vinculación con el uso principal, como por el acceso al mismo desde la vía pública y horario de funcionamiento diferente del de la actividad principal.

Alternativa 3:

- Reducir las condiciones de los usos asociados, sobre las indicadas en la alternativa 1, a las siguientes:
- Vinculación jurídica:
  - El titular del uso asociado será el mismo que el del uso principal.
  - Tanto si se dispone en el mismo edificio que el uso principal, como si lo hace en edificio independiente, el carácter de asociado se hará constar en la licencia y deberá inscribirse como tal en el Registro de la Propiedad, evitando así que el uso asociado pueda ser objeto de segregación respecto del principal.
- Vinculación funcional:
  - El uso asociado no puede implantarse previamente al uso principal.
  - El uso asociado tiene que contribuir al funcionamiento y desarrollo del uso principal quedando integrado en él, lo que deberá justificarse en función de la actividad concreta del uso principal y del uso asociado.

Ventajas:

- Se facilita y flexibiliza la implantación de usos asociados.

Inconvenientes:

- Se diluye el carácter de uso asociado, asemejándose a los usos complementarios.
- La condición de vinculación funcional sin el resto de las condiciones de la alternativa 1 es difícil de determinar y controlar.

98024E4E0520506A

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:30
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:10
CSV : 98024E4E0520506A

Alternativa 4.

- Mantener los usos asociados con todas sus limitaciones en los usos lucrativos y admitir usos complementarios en los usos dotacionales sobre parcela calificada, estableciendo la relación correspondiente, tanto de usos, clases y categorías de usos como su situación y superficie máxima.

Ventajas:

- Se clarificarían y fijarían las condiciones que deben reunir los usos asociados, evitando discrecionalidad en las concesiones de licencias.
- Mayor flexibilidad en los usos dotacionales para implantar otros usos que, sin vinculación directa al uso principal, aportasen diversidad de usos y actividades, de forma similar a lo que sucede con los usos lucrativos.

Inconvenientes:

- Se alteraría sustancialmente el actual régimen de compatibilidad de usos de los usos dotacionales, lo que podría suponer una revisión de PG97.
- Admitir simultáneamente usos asociados y usos complementarios podría reducir el porcentaje de usos principales, salvo que se limitase al 25% la suma de usos asociados y complementarios.

1.2 Distintas actividades en un mismo local o establecimiento.

Problemática:

- Clarificar la posibilidad de implantar varias actividades en un mismo local o establecimiento.

Propuesta:

- Admitir el desarrollo simultáneo de varias actividades en un mismo local, siempre que se recoja en el medio de intervención correspondiente y que el local cumpla todas las condiciones normativas exigibles para las diversas actividades que aloje (seguridad de utilización y accesibilidad, seguridad en caso de incendio, medioambientales, higiénico sanitarias, etc.).
- Es necesario modificar, tanto el artículo 7.1.4 de diferentes usos en un mismo edificio, como el artículo 6.7.4.2, que contiene la definición de local.

98024E4E0520506A

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:30
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:10
CSV : 98024E4E0520506A

1.3 Ámbito de aplicación.

Problemática:

- Indeterminación sobre la aplicación de las condiciones generales de los usos en los edificios y usos existentes, así como sobre la aplicación de la normativa sectorial.
- Remisiones normativas específicas y obsoletas.

Propuesta:

- Aclarar que las condiciones de los usos no son de aplicación a los usos existentes, salvo cuando se realicen obras que afecten a alguno de los parámetros regulados en el Título 7 y cuando el alcance de las obras justifique su aplicación.
- Aclarar que la intervención de las normativas sectoriales será la regulada por sus propios ámbitos de aplicación.
- Suprimir remisiones a normativas obsoletas y sustituirlas por remisiones genéricas.

1.4 Adaptar la definición de usos autorizables al nuevo estudio de repercusión por implantación de usos (ERIU)

Problemática:

- Es necesario adaptar la definición y condiciones de los usos autorizables al nuevo estudio de repercusión por implantación de usos (ERIU), que sustituye al actual plan especial de control urbanístico ambiental de usos (PECUAU).

Propuesta:

- En la regulación de los usos autorizables, las referencias al PECUAU se sustituyen por el ERIU.

1.5 Usos existentes en el cómputo del límite de usos compatibles.

Problemática:

- El Acuerdo nº155 de la CS excluye del porcentaje de superficie máxima de usos compatibles a los usos existentes que no cumplen las condiciones normativas vigentes, lo cual puede llevar a superar el límite del 50 % desvirtuándose así el uso cualificado. El

98024E4E0520506A

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:30
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:10
CSV : 98024E4E0520506A

MADRID

artículo 7.1.2.3, al establecer que a los usos existentes no le son aplicables las condiciones del Título 7, se está refiriendo a su mantenimiento y a las condiciones de los locales que los alojan. Si la razón del Acuerdo es que a los usos existentes no les sean de aplicación las condiciones del Título 7, se tendría que excluir del cómputo del 50% a todos los usos existentes, tanto si cumplen como si no las condiciones actuales, lo que podría desvirtuar aún más el uso cualificado.

Propuesta:

- No integrar el Acuerdo nº155 de la CS, estableciendo que, a afectos de la limitación de usos compatibles, se tendrán en cuenta los usos existentes independientemente de que cumplan las condiciones normativas vigentes o no, puesto que de lo contrario podría superarse el límite del 50 %, desvirtuándose así el uso cualificado.

2. ACUERDOS DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PLAN GENERAL.

- Acuerdo nº12. Superficie base para el cálculo del porcentaje a destinar a usos complementarios: Se integra en el artículo 7.2.8.
- Acuerdo nº15. Aparente contradicción entre los artículos 7.1.4.4 y 7.2.8.2 b.ii de las NNUU: Se integra en los artículos 7.1.4 y 7.2.8.
- Acuerdo nº22. Implantación de usos complementarios en edificios susceptible de alcanzar la condición de edificio exclusivo: Se integra en el artículo 7.2.8.
- Acuerdo nº82. Límite de usos autorizables cuando no se disponen en edificio exclusivo: Se integra en el artículo 7.2.8, sustituyendo PECUAU por ERIU.
- Acuerdo nº149. Cómputo de superficie edificada a tener en cuenta en el porcentaje de usos asociados: Se integra en el artículo 7.2.8.
- Acuerdo nº155. Cómputo de usos existentes para el límite de usos compatibles: Se supera con el texto propuesto del artículo 7.1.2.
- Acuerdo nº213. Implantación de usos complementarios en edificios susceptible de alcanzar la condición de edificio exclusivo: Se integra en el artículo 7.2.8.
- Acuerdo nº258. Implantación de uso comercial como complementario al autorizable de oficinas en edificio exclusivo, en parcela regulada por la N Z 8 grado 4º: Se integra en el artículo 7.2.8.
- Acuerdo nº299. Implantación de garaje-aparcamiento público, como uso autorizable en régimen especial, en parcelas calificadas con el uso dotacional de servicios públicos, en sus diversas clases: Se integra en el artículo 7.2.8.
- Acuerdo nº327. Parcelas con varios usos cualificados: Se integra en el artículo 7.2.8.
- Acuerdo nº333. Parcelas con varios usos cualificados: Se integra en el artículo 7.2.8.
- Acuerdo nº335. Implantación de usos complementarios en edificaciones existentes reguladas por la N Z 3 grado 1º: Se integra en el artículo 7.2.8.
- Acuerdo nº342. Implantación de usos compatibles en un edificio exclusivo con uso distinto al cualificado: Se integra en el artículo 7.2.8.

98024E4E0520506A

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:30
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:10
CSV : 98024E4E0520506A

3. INCIDENCIA AMBIENTAL.

No se altera el juego de usos del PG97, solo se clarifican las pautas para la implantación de los usos asociados y se permite desarrollar varias actividades en un mismo local, siempre que se encuentren entre los usos permitidos por la normativa de aplicación y se cumplan las condiciones sectoriales requeridas para su implantación. En caso de que sean diferentes, se requiere que se cumplan las más exigentes.

Como instrumento para valorar la implantación de los usos autorizables, se sustituye el PECUAU, para el que en los últimos años la Comunidad de Madrid viene informando sistemáticamente que se trata de una figura no sujeta a Evaluación Ambiental Estratégica debido a su escaso alcance, por un mecanismo interno de comprobación sujeto a unos requisitos que se podrá tramitar con carácter previo o simultaneo a la licencia y, en su caso, previo a la presentación de la declaración responsable, que permitirá un verdadero análisis de oportunidad de la implantación del uso autorizable, al cual se denomina estudio de repercusión por implantación de usos (ERIU) y que se recoge en la propuesta Nº4.

El ERIU analizará el impacto urbanístico de la implantación del uso autorizable, en particular su posible conflicto con los usos cualificados del ámbito de estudio, sin entrar en la comprobación del cumplimiento de las normativas medioambientales, lo cual es función propia de los medios de intervención urbanísticos (licencias y declaraciones responsables) y, cuando éstos son preceptivos, de los procedimientos de evaluación ambiental.

4. INCIDENCIA EN MATERIA DE GÉNERO, ADOLESCENCIA E INFANCIA, FAMILIA Y ACCESIBILIDAD.

Las propuestas son adecuadas para cumplir los objetivos de género en cuanto a la flexibilidad y mezcla de usos en la ciudad. Se presta una especial atención a la flexibilidad de los usos asociados cuando el uso con el que conviven es el dotacional.

La posibilidad de implantar diferentes usos en un mismo local, siempre cumpliendo las condiciones de accesibilidad y resto que sean aplicables, permitirá admitir una mayor variedad de actividades en los locales, adecuando su destino según las necesidades de la población en cada barrio. Para garantizar el confort de las personas residentes, se establece como límite que, en ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos, de hospedaje y comerciales sobre viviendas.

5. INCIDENCIA ECONÓMICA.

Las propuestas establecen un marco de usos por lo general más flexible, que dará la oportunidad de implantar nuevas actividades o simultanear varias actividades en un mismo local, lo que supondrá una mayor rentabilidad para quienes exploten económicamente los mismos.

98024E4E0520506A

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:30
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:10
CSV : 98024E4E0520506A

La incorporación del nuevo estudio de repercusión por implantación de usos (ERIU) requerirá articular el procedimiento administrativo necesario, el cual estará sujeto al pago de la tasa por prestación de servicios urbanísticos correspondiente, lo cual necesitará de la modificación de la Tasa por prestación de servicios urbanísticos y supondrá nuevos ingresos para la hacienda municipal; si bien para los ciudadanos supondrá una reducción de gastos, al desaparecer los inherentes de un plan especial, mucho más cuantiosos.

6. ACUERDOS DE LA VILLA DE JULIO DE 2020 Y PLAN OPERATIVO DE GOBIERNO 2019-2023.

La propuesta está en línea con los Acuerdos de la Villa y con el POG, puesto que plantea la modificación de la normativa urbanística flexibilizando el régimen de usos compatibles para introducir, entre otras cuestiones, la posibilidad de coexistencia de varios usos en un mismo local, de forma que de manera continua o temporal se permitan actividades que potencien la economía de barrio y reactiven los locales comerciales cerrados.

Se consigue el objetivo de simplificación normativa, al sustituir la figura del PECUAU por un procedimiento más sencillo en su tramitación, pero que ofrece garantías en cuanto a la implantación de los usos autorizables conforme al espíritu de la Memoria del PG 97 y al incorporar los Acuerdos de la CS que afectan a las materias que aborda esta propuesta en el texto de las NNUU.

7. NORMAS URBANÍSTICAS. TEXTO VIGENTE Y PROPUESTO.

Se propone la modificación de los artículos 6.7.4, 7.1.2, 7.1.4, 7.2.3 y 7.2.8 de las NNUU.

98024E4E0520506A

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:30
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:10
CSV : 98024E4E0520506A

PROPUESTA Nº8	RÉGIMEN, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
Artículo 6.7.4 Definiciones (N-1) 1. Se define pieza como todo recinto independiente situado en un edificio. A estos efectos, se considerará recinto independiente todo espacio delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con otros espacios contiguos a través de huecos de paso. 2. Se define local como el conjunto de piezas contiguas en el espacio e intercomunicadas, dedicadas al desarrollo o ejercicio de una misma actividad. 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 6.7.4 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 7.1.2 Aplicación (N-2) 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.	**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.

98024E4E0520506A

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:30
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:10
CSV : 98024E4E0520506A

Serán de aplicación las condiciones establecidas en la Ley 8/1993 de la Comunidad de Madrid, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas. Las condiciones generales o particulares de los usos no serán de aplicación a los usos existentes salvo que se hagan obras que afectasen a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios, en las que, por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento. En todo caso se deberá cumplir con las exigencias de la normativa sectorial que les fuera de aplicación, y en particular las establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, que deberán ser verificadas por los organismos competentes en el momento oportuno.	2. Las condiciones generales o particulares de los usos no serán de aplicación a los usos existentes, salvo que se hagan obras que afectasen a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título, o cuando, por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento. 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, primera	**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,

98024E4E0520506A

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:30
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:10
CSV : 98024E4E0520506A

y plantas de piso, para su admisión, ya sea, como nueva implantación o cambio de uso, clase, categoría, o tipo, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior o estarán unidos a locales de uso distinto al residencial situados en planta baja. En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos ni de comercio sobre viviendas. Las clases de uso de oficinas y de otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas en situaciones de plantas inferiores a la baja, baja y primera, podrán utilizar el mismo acceso de los edificios residenciales donde se ubiquen.	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 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 se realice mediante obras distintas a las de nueva edificación y reestructuración general, no se exigirá acceso independiente si el uso complementario se dispone en planta baja. Tampoco se exigirá acceso independiente en situaciones de planta inferior a la baja y planta primera para las clases de uso de terciario oficinas, terciario hospedaje y otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas. 5. En ningún caso se admitirán locales de usos terciario recreativo, terciario hospedaje 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.
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.	**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.

98024E4E0520506A

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:30
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:10
CSV : 98024E4E0520506A

MADRID

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: 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.	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: i. Usos asociados: Respecto a un determinado uso se consideran como asociados aquellos vinculados directamente al mismo y que contribuyen a su

98024E4E0520506A

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:30
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:10
CSV : 98024E4E0520506A

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 que el Plan General prevé su posible implantación a través de un Plan Especial que analizará su viabilidad en función de la incidencia urbanística en su ámbito de implantación. Dicho Plan incorporará los estudios sectoriales pertinentes adecuados a las características concretas del uso pretendido. El Plan Especial podrá extender su ámbito, a la totalidad del sector de actividad correspondiente, o a áreas de influencia de la actuación propuesta cuya delimitación deberá ser debidamente justificada. El Plan Especial deberá evaluar los aspectos cuantitativos o cualitativos del uso pretendido para evitar la colisión con los usos cualificados de la zona, área o sector correspondiente y la tergiversación de las condiciones urbanísticas de sus ámbitos de influencia. El Plan Especial en el supuesto de que el uso autorizable se encuadre en los contemplados en la Ordenanza de Calificación Ambiental incorporará la calificación derivada de la aplicación de dicha ordenanza. Desde el Plan General, se fijan condiciones básicas en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos específicos, que deberán ser respetadas en los respectivos Planes Especiales. Asimismo, los planeamientos de desarrollo deberán prever, justificadamente, condiciones básicas, cuantitativas y cualitativas	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.

98024E4E0520506A

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:30
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:10
CSV : 98024E4E0520506A

encuadradas en los preceptos antes enunciados, y que, análogamente, deberán ser respetadas en los correspondientes Planes Especiales. La condición de uso autorizable sólo es aplicable a los supuestos de nuevas implantaciones, cambios de uso o ampliación de su superficie. Por ello, los usos existentes que se corresponden con los admitidos como autorizables en una norma zonal u ordenanza particular del planeamiento aplicable, en situaciones coincidentes con las que presentan, pasarán a admitirse como compatibles con el carácter de complementarios o alternativos según ocupen, en la actualidad, parte o la totalidad del edificio. Dentro de los usos autorizables se diferencian, por el régimen especial al que se someten, los denominados usos autorizables especiales, a implantar exclusivamente en parcelas calificadas como uso dotacional por el Plan General, y cuyas condiciones específicas se regulan en la Sección Segunda de este Capítulo.	La condición de uso autorizable sólo es aplicable a los supuestos de nuevas implantaciones, cambios de uso o ampliación de su superficie. Por ello, los usos existentes que se corresponden con los admitidos como autorizables en una norma zonal u ordenanza particular del planeamiento aplicable, en situaciones coincidentes con las que presentan, pasarán a admitirse como compatibles con el carácter de complementarios o alternativos según ocupen, en la actualidad, parte o la totalidad del edificio. Dentro de los usos autorizables se diferencian, por el régimen especial al que se someten, los denominados usos autorizables especiales, a implantar exclusivamente en parcelas calificadas como uso dotacional por el Plan General, y cuyas condiciones específicas se regulan en la Sección Segunda de este Capítulo.
d) Usos provisionales: De conformidad con el art. 136.1 del TRLS 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.	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.	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.

98024E4E0520506A

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:30
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:10
CSV : 98024E4E0520506A

Artículo 7.2.8 Condiciones generales (N-1) 1. Comunes: Salvo excepciones reguladas en esta sección en ningún caso la superficie total edificada del conjunto de los usos compatibles en un edificio, o conjunto edificatorio de una parcela podrá superar el cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, en dicho edificio o conjunto edificatorio salvo en parcelas dotacionales en las que no sobrepasarán el veinticinco por ciento (25%). No obstante, cuando en el régimen de usos compatibles de una norma zonal u ordenanza particular de los planeamientos específicos o de desarrollo, se admita un determinado uso como autorizable o alternativo, en edificio exclusivo, éste podrá sustituir al uso cualificado en las condiciones específicas que en su caso se articulen al efecto. En el supuesto de un uso autorizable, éste se someterá en cualquier caso a las condiciones que se deriven del Plan Especial correspondiente al que preceptivamente ha de someterse para su admisión. Por ello, en ambos casos dichos usos quedan excluidos de los límites anteriormente expresados.	**Artículo 7.2.8 Condiciones generales (N-1)** 1. Comunes: a) Salvo 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.

98024E4E0520506A

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:30
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:10
CSV : 98024E4E0520506A

	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 25 por 100 de la superficie edificada total del uso al que se asocia, pudiendo implantarse en las mismas situaciones previstas para éste. En el caso de parcelas destinadas al uso dotacional deportivo, a efectos exclusivamente de la implantación de sus usos asociados, será de aplicación lo establecido en el artículo 7.9.8.2. El carácter de uso asociado deberá hacerse constar en la correspondiente licencia municipal, y cuando se implante sobre rasante en edificio exclusivo dicho carácter deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad.	2. De los distintos usos compatibles a) Uso asociado: Su superficie edificada no podrá superar el 25 por 100 de la superficie edificada total del uso al que se asocia, pudiendo implantarse en las mismas situaciones previstas para éste. 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 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.

98024E4E0520506A

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:30
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:10
CSV : 98024E4E0520506A

	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. i) En las Normas Zonales o en los ámbitos sometidos a Ordenanzas Particulares de las Áreas de Planeamiento específico o de desarrollo del Plan General, en las que las condiciones de la edificación se regulen por parámetros formales, y las situaciones establecidas para la implantación de los usos complementarios permitan su ubicación en planta baja y primera, supongan la superación del porcentaje señalado, se permitirá agotar la edificabilidad en ambas plantas con destino a dichos usos. ii) La situación de los usos complementarios se determina en las Normas Zonales u ordenanzas particulares de las Áreas de	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.

98024E4E0520506A

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:30
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:10
CSV : 98024E4E0520506A

Planeamiento Específico, y se fijará en las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo, considerándose como preferentes las localizaciones en planta baja, primera e inferior a la baja. En cualquier caso, cuando la implantación o cambio de uso o actividad vaya asociada a obras de nueva edificación o reestructuración general, o a obras en las que por su nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento, su acceso se resolverá con independencia del resto de los usos de distinta naturaleza ubicados en el edificio.	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 la implantación del uso alternativo. En los APR o planeamientos de desarrollo deberá justificarse la regulación de los usos alternativos sin que en ningún caso su régimen distorsione las características generales del área o sector ordenado.	c) Uso alternativo: Puede sustituir al uso cualificado y desarrollar la edificabilidad específica regulada, en su caso, para su implantación. 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 las Áreas de Planeamiento Remitido y planeamientos de desarrollo, sus ordenanzas particulares determinarán su situación, teniendo en cuenta en el primero de los casos las condiciones que en su caso figuren en su correspondiente ficha. Para la implantación de este uso será preceptiva la previa aprobación del Plan Especial correspondiente.	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	a) Los usos autorizables especiales se regulan por las condiciones específicas que, en función del uso cualificado de la parcela

98024E4E0520506A

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:30
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:10
CSV : 98024E4E0520506A

dotacional en que se pretendan implantar, se articulan en el Capítulo 7.7 y siguientes. Dichas condiciones específicas se enmarcan a su vez en las generales siguientes: i) Se admiten exclusivamente en las parcelas calificadas por el Plan General como usos dotacionales, tanto públicos como privados en las condiciones reguladas para ellos. La implantación de estos usos no permitirá su segregación de la parcela dotacional. Para ello, en las licencias correspondientes se impondrán condiciones explícitas que lo garanticen, debiendo inscribirse a tal efecto en el registro de la propiedad. ii) No se desvirtuará ni se interferirá el correcto funcionamiento y seguridad de la actividad dotacional. iii) Por el carácter excepcional de este uso, previamente a la concesión de la preceptiva licencia deberá aprobarse el correspondiente Plan Especial. iv) En todo caso, la suma de las superficies edificadas del conjunto de los usos autorizables especiales no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie edificada, del uso dotacional calificado por el Plan General. La superficie de garaje-aparcamiento de tal carácter no se incluye en dicho cómputo.	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 las licencias correspondientes 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.

98024E4E0520506A

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:30
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:10
CSV : 98024E4E0520506A

PROPUESTA Nº9	USO RESIDENCIAL

1. PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS.

1.1. Uso residencial.

1.1.1 Nuevos modelos residenciales.

Problemática:

- Las NNUU no recogen los modelos residenciales emergentes como el co-living o el co-housing, que se suelen presentar, actualmente, como nueva forma de alojamiento. Su encaje actual en las NNUU solo puede ser como viviendas colectivas con múltiples dormitorios.
- Co-housing:
  Variante de la vivienda colectiva tradicional, con una mayor relación de vida privada y vida común. Está formada por viviendas privadas y una importante dotación de servicios comunes, primando la superficie de servicios comunes sobre las superficies privativas de las viviendas. Normalmente en régimen de propiedad y gestionado por los propios copropietarios. Es una vivienda colectiva tradicional con mayores zonas comunes para la convivencia de los vecinos.
- Co-living:
  Modalidad habitacional consistente en disponer varias unidades de alojamiento independientes integradas por dormitorio y baño, que comparten el resto de los espacios de estancia, cocina y lavandería de la residencia, a los que se pueden añadir otros de ocio y trabajo, ubicados todos ellos en el interior del local residencial. Se oferta en régimen de alquiler gestionado por una entidad promotora. Dirigidos en general a un público con perfil profesional o estudiantes, que o bien no son residentes permanentes en la ciudad o no disponen de recursos suficientes para acceder a una vivienda tradicional.
- Las NNUU no hacen mención expresa a las denominadas viviendas dotacionales (tuteladas y de integración social) que se incorporan como nueva categoría del uso dotacional equipamiento según en la propuesta Nº14.

Para resolver la problemática planteada, se han valorado las siguientes alternativas y, una vez analizadas sus ventajas e inconvenientes, se ha optado como **propuesta por la alternativa 1.**

98024E4E0520510D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:26
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:19
CSV : 98024E4E0520510D

MADRID

Propuesta. Alternativa 1:

- En lo referente al co-housing, no necesitaría para su encaje modificación en las NNUU; su integración en la norma se realizaría de forma implícita al admitir reducir la superficie de vivienda mínima a cambio de disponer obligatoriamente zonas comunes en una cuantía igual a la suma de la reducción unitaria de superficie de cada vivienda; para estas viviendas se mantendrían los estudios de hasta 30 m^2 (aumentando 5 m^2 respecto de los 25 m^2 actuales). Las zonas comunes resultantes computarán en edificabilidad en aquello que superen la proporción de zonas comunitarias exentas del cómputo de edificabilidad.
- En cuanto al co-living, esta solución habitacional encaja mejor en la categoría de residencia comunitaria que en el uso de vivienda; como ahora la categoría de residencia comunitaria exige la existencia de vínculos sociales o religiosos para sus ocupantes, se modifica su definición para dar cabida a esta nueva forma de convivencia.
- Las clases y categorías del uso residencial quedarían en la forma siguiente:

  a) Clase vivienda.
     i.) Categoría vivienda unifamiliar.
     ii.) Categoría vivienda colectiva.

  b) Clase residencia.
     i.) Categoría residencia comunitaria.
     ii.) Categoría residencia compartida (co-living).

- Es necesario incluir la mención a las viviendas dotacionales (tuteladas y de integración social) incorporadas como nueva categoría del uso dotacional equipamiento, modificando el apartado 3º del art. 7.3.1
- La clase actual de residencia comunitaria se redefiniría de la manera siguiente:

  a) Clase residencia: Aquella destinada al alojamiento estable de personas que, sin constituir núcleos familiares, convivan de forma permanente, compartiendo espacios comunes.
     i.) Categoría residencia comunitaria: Aquella en la que a los residentes les unen vínculos de carácter religioso, social o similar (conventos, residencias de estudiantes, etc.).
     ii.) Categoría de residencia compartida: Aquella en la que los residentes disponen de unidades de alojamiento privativas, compartiendo los espacios de estancia, trabajo y ocio, sin que, necesariamente, a los usuarios o residentes les unan vínculos de cualquier carácter.

- La regulación de la clase de residencia y sus dos categorías se realizaría en el artículo 7.3.11.

98024E4E0520510D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:26
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:19
CSV : 98024E4E0520510D

- La residencia estaría constituida por varias unidades de alojamiento independientes, que comparten el resto de los espacios comunes de la residencia.
- En residencia compartida (co-living) se exigirá que las unidades de alojamiento estuvieran integradas por dormitorio y baño, fijando sus dimensiones mínimas (15 m^2, que no podrá ser inferior a 10 m^2 por persona). En cuanto a los espacios comunes, se definirá su composición mínima (estancia-comedor, cocina y lavandería) y sus dimensiones en función del número de unidades de alojamiento. El resto de los espacios de ocio y trabajo serán de libre disposición. Todos los espacios interiores, a excepción del de lavandería, computarían en edificabilidad.
- En el artículo 7.3.11 se elimina la remisión a las condiciones del uso terciario hospedaje de las residencias de más de 500 m^2, a la vez que se establece que las condiciones de seguridad en caso de incendio y seguridad de utilización y accesibilidad se aplicarán en la forma establecida en los documentos básicos del CTE.

Ventajas:

- Se dará cabida en la nueva regulación a las modalidades residenciales emergentes (co-housing y co-living) sin entrar en conflicto con el concepto actual del uso de vivienda del PG97, como aquella que sirve a núcleos con los comportamientos habituales de las familias, el cual se corresponde con el que se utiliza en los Planes Generales consultados de otras ciudades españolas.
- El co-living, que por su configuración es una modalidad de alojamiento a caballo entre el uso residencial y el terciario hospedaje, encontraría acomodo fácil y directo en la actual clase de residencia comunitaria, con la sola eliminación del requisito de vínculo que une a los ocupantes.
- Al actualizar y redefinir la actual categoría de residencia comunitaria, se podría dar acomodo a nuevas formas residenciales, no solo al co-living.
- Incorporar el co-living en el uso residencial permitiría su implantación, prácticamente, en cualquier ubicación y situación en el interior del edificio.
- Integrar el co-living en la clase de residencia llevaría a aplicarle las condiciones de seguridad en caso de incendio y de seguridad de utilización y accesibilidad del uso residencial hospedaje, muy similar por su alcance y naturaleza.

Inconvenientes:

- Al poder implantarse el co-living en cualquier situación, pueden presentarse problemas de convivencia en los edificios existentes por la posible rotación de ocupantes.
- La implantación sin limitación del co-living podría llevar a desplazar al uso residencial tradicional del centro y a una modificación social de este.

98024E4E0520510D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:26
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:19
CSV : 98024E4E0520510D

- Posible conflicto entre dos productos muy similares, el co-living y el terciario hospedaje, sometidos a condiciones de implantación diferentes.

Alternativa 2:

- La variante respecto de la alternativa 1 sería que el co-living se integrase como una nueva categoría de la clase vivienda, lo que obligaría a redefinir la clase de vivienda sin vincularla a la residencia familiar.
- Las clases y categorías del uso residencial quedarían en la forma siguiente:

a) Clase vivienda.
   i.) Categoría vivienda unifamiliar.
   ii.) Categoría vivienda colectiva.
   iii.) Categoría vivienda compartida.
b) Clase residencia comunitaria.

Ventajas:

- Se daría cabida en la nueva regulación a las modalidades residenciales emergentes (co-housing y co-living).
- Incorporar el co-living en el uso residencial permitiría su implantación, prácticamente, en cualquier ubicación y situación en el interior del edificio.

Inconvenientes:

- Se daría cabida en la nueva regulación a las modalidades residenciales emergentes (co-housing y co-living), entrando en conflicto con el concepto actual del uso de vivienda del PG97, como aquella que sirve a núcleos con los comportamientos habituales de las familias, el cual se corresponde con el que se utiliza en los Planes Generales consultados de otras ciudades españolas; obligaría a redefinir la clase de vivienda, separándonos de la línea que mantienen otros Planes Generales.
- No se aprovecharía la potencialidad de la clase de residencia comunitaria para encajar, no solo el co-living, que por su configuración es una modalidad de alojamiento a caballo entre el uso residencial y el terciario hospedaje, sino también a otras modalidades de alojamiento que puedan surgir en un futuro.
- Integrar el co-living en la clase de vivienda podría llevar a aplicarle las condiciones de seguridad en caso de incendio y de seguridad de utilización y accesibilidad del uso residencial vivienda, menos exigentes que las del terciario hospedaje, al que por su naturaleza y funcionamiento se asemeja más que al de vivienda, con un perfil de riesgo superior por el posible desconocimiento del edificio por parte de los ocupantes, incluso en los cambios de uso de edificios completos.

98024E4E0520510D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:26
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:19
CSV : 98024E4E0520510D

- Al poder implantarse el co-living en cualquier situación, pueden presentarse problemas de convivencia en los edificios existentes por la posible rotación de los ocupantes.
- La implantación sin limitación del co-living podría llevar a desplazar al uso residencial tradicional del centro y a una modificación social de este.
- Se podría producir un conflicto entre dos productos muy similares, el co-living y el terciario hospedaje, sometidos a condiciones de implantación diferentes.

Alternativa 3:

- Integrar en el uso residencial el co-housing en la forma de las dos opciones anteriores, pero no el co-living, al que se consideraría como una variante del uso terciario hospedaje, el cual se incluiría en la modificación del Capítulo 7.6. Por ello, las clases y categorías del uso residencial no se alterarían.

Ventajas:

- Se daría cabida en la nueva regulación a la modalidad de alojamiento nítidamente residenciales (co-housing), mientras que aquella que tiene una naturaleza semejante al hospedaje (co-living) se incluiría en este uso y se le aplicarían sus condiciones integras.
- Al incluir el co-living en el uso terciario hospedaje y aplicársele sus condiciones, no surgirían conflictos con las modalidades tradicionales del hospedaje.
- Al limitarse la implantación del co-living en cuanto a su situación en el edificio, no se presentarían problemas de convivencia en los edificios existentes generados por la rotación de ocupantes.
- Integrar el co-living en el uso hospedaje y someterlo a sus condiciones frenaría la posible transformación del centro histórico, por este motivo.

Inconvenientes:

- La implantación del co-living estaría muy limitada y en edificios de vivienda colectiva no podría implantarse en plantas de piso sin acceso independiente.
- Se limitaría sustancialmente la incorporación de esta nueva forma residencial.
- Al mantener la clase residencia comunitaria sin modificación no se aprovecharía su potencialidad para encajar nuevas modalidades de alojamiento que puedan surgir en un futuro.

98024E4E0520510D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:26
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:19
CSV : 98024E4E0520510D

1.1.2 Necesidad de estudio de detalle en el régimen especial de vivienda unifamiliar.

Problemática:

- El artículo 7.3.1.a.ii no exige estudio de detalle previo a la licencia de parcelación para la implantación de viviendas unifamiliares en régimen especial, con remisión general a las condiciones que establezcan las normas zonales u ordenanzas particulares que contemplen este régimen. La normativa particular de algunos instrumentos de planeamiento de desarrollo no exige expresamente estudio de detalle.

Para resolver la problemática planteada, se han valorado las siguientes alternativas y, una vez analizadas sus ventajas e inconvenientes, se ha optado como **propuesta por la alternativa 1.**

Propuesta. Alternativa 1:

- Exigir estudio de detalle previo a la licencia de parcelación para establecer el régimen especial de vivienda unifamiliar directamente desde el artículo 7.3.1.

Ventajas:

- El estudio de detalle garantizaría la congruencia entre la parcelación y el respeto de las condiciones de las edificaciones que alojarán las parcelas resultantes.
- El régimen especial de vivienda unifamiliar se establecería con los mismos requisitos y trámites, en todos los ámbitos de ordenación, lo que no sucede ahora.

Inconvenientes:

- El estudio de detalle representa un trámite adicional, puesto que no sería posible solicitar licencias de edificación hasta la aprobación de este.

Alternativa 2:

- No exigir estudio de detalle previo a la licencia de parcelación para establecer el régimen especial de vivienda unifamiliar en el artículo 7.3.1 y, en el mismo sentido, suprimir su exigencia para establecer espacios interpuestos y en el régimen especial de los grados 3º y 4º de la NZ 8.

98024E4E0520510D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:26
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:19
CSV : 98024E4E0520510D

Ventajas:

- Se eliminaría el estudio de detalle y, por tanto, el trámite adicional que supone.
- El régimen especial de vivienda unifamiliar se establecería con los mismos requisitos y trámites, en todos los ámbitos de ordenación, lo que no sucede ahora.

Inconvenientes:

- Se pierde la seguridad técnico-jurídica que supone el estudio de detalle, ya que es el único medio que permite garantizar la congruencia entre la parcelación y el respeto de las condiciones de las edificaciones que alojarán las parcelas resultantes.

1.2. Condiciones de las viviendas:

1.2.1 Programa de vivienda.

Problemática:

- El art. 7.3.4 no establece dimensiones mínimas de piezas, por lo que resulta de aplicación la Orden Ministerial de 1944, según el Acuerdo nº1 de la CS, lo que representa utilizar unos requerimientos de habitabilidad y confort inferiores y no adecuados a los deseables en las viviendas actuales.
- No se contemplan las características de las viviendas de superficie comprendida entre 25 y 38 m^2 (estudio o apartamento). Por lo reducido de sus dimensiones, es cuestionable su mantenimiento en el momento actual.
- Ausencia de referencias a las viviendas accesibles.
- Es necesario revisar el concepto tradicional de vivienda, valorando la posibilidad de admitir viviendas sin compartimentación, alineados con algunos criterios de la igualdad de género.
- Sería necesaria la inclusión de las nuevas viviendas dotacionales.

98024E4E0520510D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:26
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:19
CSV : 98024E4E0520510D

CUADRO COMPARATIVO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA ENTRE EL PG97 DE MADRID, LA ORDEN MINISTERIAL DE 1944 Y LOS PG DE OTRAS CIUDADES.

ESPACIO	PG97 MADRID	O. M. 1944	PG85 MADRID	PG GRANADA	PG BURGOS	PG VALENCIA	PG BILBAO	PG VALLADOLID	PG LEÓN	PG CÁDIZ	PROPUESTA
VIVIENDA	38 Estancia-comedor, cocina, dormitorio y aseo	Cocina, comedor, dormitorio doble u baño	Vestíbulo, cocina, estancia-comedor, baño, dormitorio doble o dos sencillos y ropero	1 DORM. 35 2 DORM 45 3 DORM 60 4 DORM 70	45	Estancia-comedor, cocina, dormitorio doble o dos sencillos y baño.	45	40	45	Estancia-comedor, cocina, dormitorio y baño.	**Estancia-comedor, cocina, dormitorio, baño y vestíbulo. 40**
ESTANCIA COMEDOR		10	14, Φ ≥3	1 DORM. 14 2 DORM 16 3 DORM 18 4 DORM 20	15, Φ ≥3	1 DORM. 14 Φ ≥3 2 DORM 16 Φ ≥3 3 DORM 20 Φ ≥3 4 DORM 22 Φ ≥3	16, Φ ≥3	40 14, Φ ≥3 65 16, Φ ≥3 75 18, Φ ≥3 90 20, Φ ≥3	14	14 para 1 dormitorio, 2 por dormitorio adicional. Φ ≥3	**14, Φ ≥3**
ESTANCIA COMEDOR COCINA		14	20, Φ ≥3	1 DORM. 20 2 DORM 20 3 DORM 24 4 DORM 24	24, Φ ≥3	1 DORM. 18 Φ ≥3 2 DORM 24 Φ ≥3 3 DORM 28 Φ ≥3 4 DORM 32 Φ ≥3	20, Φ ≥3		20	20 para 1 dormitorio, 2 por dormitorio adicional. Φ ≥3	**21, Φ ≥3**
COCINA		5	6, Φ ≥1.6	7	5, L≥ 1.6 m	6 sin tendedero 8 con tendedero	7, Φ ≥2	40 7, Φ ≥1.8 65 8, Φ ≥1.8 75 9, Φ ≥1.8 90 10, Φ ≥1.8	7	7, Φ ≥1.6	**7, Φ ≥1.6**
DORMITORIO SENCILLO		6	7, L ≥2 m	8	7.50, L ≥2.1 m	6, Φ ≥2	9, Φ ≥2	Φ ≥2	6	8, Φ ≥2	**7, Φ ≥2**
DORMITORIO DOBLE		10	12, L ≥2.4 m	12	10.50, Φ ≥2.5	12, Φ ≥2.8	12 Φ ≥2	10, Φ ≥3	10	12, Φ ≥2.5	**12, Φ ≥2.7**
BAÑO		1,5	3		2.5	3	3.8	4	3	3, Φ ≥1.5	**3**
PASILLO	85 cm	80 cm	85 cm	90 cm			100 cm	90 cm	85 cm	90 cm	**90**
VESTÍBULO			1.4, L ≥1.1 m		1.7	1.4	Φ≥1	2.5, Φ ≥1.2	Φ≥1	Φ ≥1.2	**2**
TENDEDERO			3		1.5	2.5		2.0		1.5	
ESTUDIO	25		25	30 (25% nº viv.)	30	-	-	25		32	30
ESTANCIA COMEDOR COCINA			20, Φ ≥3					16			
ESTANCIA COMEDOR COCINA DORMITORIO								14 (sin cocina)			
COCINA								4			**7, Φ ≥1.6**
ASEO								3			**3**
DORMITORIO								10			**12, Φ ≥2.7**

Para resolver la problemática planteada, se han valorado las siguientes alternativas y, una vez analizadas sus ventajas e inconvenientes, se ha optado como **propuesta por la alternativa 1.**

98024E4E0520510D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:26
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:19
CSV : 98024E4E0520510D

MADRID

Propuesta. Alternativa 1:

- Se elevaría la superficie de la vivienda mínima hasta 40 m^2 y se eliminaría la posibilidad genérica de reducción a 25 m^2.
- El programa de vivienda mínima sería: Estancia-comedor, cocina, dormitorio, baño y vestíbulo.
- Dimensiones de piezas:

  a. Estancia-comedor: 14 m^2, círculo Φ 3 m.
  b. Cocina: 7 m^2, círculo Φ 1.6 m.
  c. Dormitorio 1: 12 m^2, círculo Φ 2,7 m.
  d. Dormitorios adicionales: 7 m^2, círculo Φ 2 m.
  e. Baño1: 3 m^2, ducha/bañera, inodoro y lavabo.
  f. Pasillo: 90 cm ancho.
  g. Vestíbulo: 2 m^2

  La cocina podría integrarse en la estancia comedor, manteniendo la superficie conjunta.

- Manteniendo la superficie mínima de 40 m^2, serían posibles viviendas diáfanas sin compartimentación, excepto el baño.
- Exclusivamente podría reducirse la superficie de la vivienda hasta un mínimo de 30 m^2, manteniendo el programa de vivienda a excepción de la dimensión de la estancia comedor y la exigencia de vestíbulo, cuando la superficie detraída se disponga, obligatoriamente, en zonas comunes de estancia y reposo.
- Las zonas comunes de estancia y ocio se dimensionarían como sumatorio de la reducción de superficie de cada vivienda.
- Las viviendas accesibles se regularían por remisión al DB SUA del CTE y, en su caso, a la normativa autonómica aplicable.
- Se admitiría la implantación de las viviendas dotacionales en parcelas con uso cualificado residencial.

Ventajas:

- Se establece el programa de vivienda y se supera la aplicación de la Orden Ministerial del 1944, mejorando las condiciones de habitabilidad y confort de las viviendas.
- Las dimensiones mínimas propuestas posibilitarían, en su caso, la utilización, con pequeñas reformas, por personas con movilidad reducida.
- Se aumenta la superficie de vivienda mínima hasta 40 $m^{2,}$ mejorando su habitabilidad y prestaciones.
- Se suprime de forma genérica el apartamento de 25 m^2, que es una unidad residencial escasa e inadecuada, más aún en la coyuntura actual.
- Se integra la nueva modalidad residencial de co-housing, admitiendo en ella la reducción de superficie de la vivienda hasta 30 m^2.

98024E4E0520510D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:26
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:19
CSV : 98024E4E0520510D

- Se admiten las viviendas diáfanas, tipo estudio, lo que diversifica los modelos de vivienda.
- No se diferencia entre dormitorio principal y sencillo, lo que, unido al nuevo modelo de vivienda diáfana, ayuda a superar el concepto tradicional de vivienda desde criterios de perspectiva de género.
- Se regula la integración de la cocina en la estancia-comedor.
- Se contemplan en el uso residencial las viviendas accesibles y las viviendas dotacionales.

Inconvenientes:

- El incremento de tamaño de la superficie mínima y la eliminación del apartamento de 25 m^2 puede generar un ligero encarecimiento del precio de la unidad de vivienda mínima.

Alternativa 2:

- Mantener la dimensión de vivienda mínima en 38 m^2 y la del estudio en 25 m^2, estableciendo el programa y las dimensiones mínimas de piezas,
- Programa: Estancia-comedor, cocina, dormitorio, baño y vestíbulo.
- Dimensiones de piezas:

  a) Estancia-comedor: 14 m^2, círculo Φ 3 m.
  b) Cocina: 6 m^2, círculo Φ 1.6 m.
  c) Dormitorio 1: 12 m^2, círculo Φ 2,7 m.
  d) Dormitorios adicionales: 7 m^2, círculo Φ 2 m.
  e) Baño 1: 3 m^2, ducho/bañera, inodoro y lavabo.
  f) Pasillo: 90 cm ancho.
  g) Vestíbulo: 2 m^2

  La cocina puede integrarse en la estancia comedor manteniendo la superficie total.
  Manteniendo la superficie mínima de 38 m^2, serán posibles viviendas diáfanas sin compartimentación, excepto el baño.

- Los estudios estarían compuestos por:

  a. Estancia-comedor-cocina: 15 m^2, círculo Φ 3 m.
  b. Dormitorio: 7 m^2, círculo Φ 2 m.
  c. Baño 1: 3 m^2, ducha/bañera, inodoro y lavabo.

  El dormitorio podrá integrarse en el estar-comedor-cocina.

98024E4E0520510D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:26
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:19
CSV : 98024E4E0520510D

- Viviendas accesibles por remisión al DB SUA del CTE y, en su caso, a la normativa autonómica.
- Admitir la implantación de las viviendas dotacionales en parcelas con uso cualificado residencial.

Ventajas:

- Se establece el programa de vivienda y se supera la aplicación de la Orden Ministerial de 1944, mejorando las condiciones de habitabilidad y confort de las viviendas.
- Las dimensiones mínimas propuestas hacen posible, en su caso, la utilización, con pequeñas reformas, por personas con movilidad reducida.
- Se admiten las viviendas diáfanas, tipo estudio, lo que diversifica los modelos de vivienda.
- No se diferencia entre dormitorio principal y sencillo, lo que, unido al nuevo modelo de vivienda diáfana, ayuda a superar el concepto tradicional de vivienda desde la visión actual de la perspectiva de género.
- Se regula la integración de la cocina en la estancia-comedor.
- Se regula la composición de los estudios con superficie entre 25 m^2 y 38 m^2.
- Se contemplan en el uso residencial las viviendas accesibles y las viviendas dotacionales.

Inconvenientes:

- No se suprime el apartamento de 25 m^2, que es una unidad residencial escasa e inadecuada, más aún en la coyuntura actual.
- No se integra la nueva modalidad residencial de co-housing.

1.2.2 Vivienda exterior.

Problemática:

- Las NNUU establecen como necesario, cuando a efectos de las condiciones de la vivienda exterior se considere el espacio configurado mediante ámbitos de parcelas distintas, que se establezca un régimen jurídico entre ellas que garantice el mantenimiento de las características del espacio libre, sin contemplar la posibilidad de que esas características queden garantizadas por la propia configuración de la manzana y sus condiciones de ordenación.

98024E4E0520510D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:26
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:19
CSV : 98024E4E0520510D

Propuesta:

- Se contempla que sea la propia configuración de la manzana y sus condiciones de ordenación las que garanticen el mantenimiento de las propiedades del espacio libre a efectos de consideración de vivienda exterior, en cuyo caso no sería necesario establecer régimen jurídico alguno.

1.2.3 Tendederos, trasteros y zonas comunitarias.

Problemática:

- Los tendederos no son piezas obligatorias, lo que puede provocar el tendido de ropa directo en fachada, lo cual distorsiona la imagen urbana.
- No se contempla la posible integración del tendedero con la cocina.
- No es posible la ubicación de trasteros sin computar edificabilidad en zonas de planta baja, lo cual es deseable para visualizarlos y evitar recorridos tortuosos por las plantas bajo rasante.
- No está clara la consideración de las zonas de circulación de los garajes como zonas comunes que sirvan de acceso a los trasteros.
- Faltan las referencias a los trasteros accesibles.
- En promociones de menos de 30 viviendas o 1.500 m^2 la norma no permite la incorporación de zonas comunitarias sin que computen en edificabilidad, lo que penaliza, a efectos de cómputo de edificabilidad, a las promociones de menor tamaño.

Propuesta:

- Se establece el tendedero como pieza obligatoria, dentro de la vivienda o en espacios comunes.
- Se contempla la posibilidad de integración del tendero en la cocina sin elemento de separación, manteniendo las dimensiones mínimas de ambas piezas.
- Se admite la implantación de trasteros en planta baja sin computar edificabilidad.
- Se contemplan expresamente las zonas de circulación de los garajes como zonas comunes para acceso a los trasteros.
- Se hace remisión al DB SUA para regular los trasteros accesibles.
- Se rebaja el tamaño de las promociones que pueden disponer de zonas comunitarias de estancia y deporte, de 30 a 20 viviendas y de 1500 m^2 a 1000 m^2. No parece prudente su supresión, puesto que daría lugar a que en pequeñas promociones se pudiese derivar de forma artificial en el modelo el co-housing.
- Se contemplan en todas las promociones zonas comunitarias destinadas a mejorar la prestación de las viviendas mediante locales de conserjería, limpieza, recepción de paquetería y otros análogos, cuyas condiciones se establecen en el artículo 6.5.3.

98024E4E0520510D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:26
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:19
CSV : 98024E4E0520510D

1.2.4 Altura libre de piso.

Problemática:

- Existe indeterminación en las NNUU respecto de las zonas de viviendas que pueden reducir su altura de piso a 2,20 m.

Propuesta:

- Se aclara que la altura libre de piso mínima de 2,50 m, afecta solo a las piezas habitables de la vivienda, excepto a la cocina. En ésta y en las piezas no habitables, la altura mínima será de 2,20 m. En las piezas habitables se admiten solo descuelgues puntuales debidos a elementos de estructura o instalaciones.

1.2.5 Accesos comunes y condiciones de salubridad.

Problemática:

- Contradicción entre las determinaciones de la NNUU y el CTE.
- Remisiones a normativas obsoletas.
- Dudas sobre la aplicación de la condición de las viviendas con el suelo por encima de la rasante del terreno.
- Con los criterios del Acuerdo nº 8 de la CS un solo ascensor puede servir hasta 44 viviendas, lo que parece escaso con las necesidades actuales y no garantiza un servicio vertical fluido y unas condiciones de accesibilidad y confort adecudas.
- La norma no contempla la visión de género respecto al acceso a las edificaciones.

Propuesta:

- En los accesos comunes a viviendas se remite a las condiciones de los documentos básicos DB SUA y DB SI, salvo en el ancho de las escaleras que se mantiene por razones de confort.
- Se establece que en los accesos a las edificaciones deberán evitarse los salientes y recovecos que dificulten la visibilidad, debiendo disponer de adecuada iluminación nocturna.
- Se establece que el número de ascensores se dimensionará en función del número de viviendas a razón de 1 ascensor por cada 25 viviendas.
- En las condiciones de salubridad, la ventilación se remite al documento básico DB HS del CTE.
- Para garantizar las adecuadas condiciones de salubridad y evitar viviendas semienterradas, se establece con claridad que, salvo en vivienda unifamiliar, todo el suelo de la vivienda debe situarse por encima del terreno en contacto con la edificación.

98024E4E0520510D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:26
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:19
CSV : 98024E4E0520510D

- Se suprime la referencia a los patios ingleses, que se realizará en el Capítulo 6.7.

2.3. Clase de residencia: definición, clasificación y condiciones.

Problemática:

- La regulación de la nueva modalidad residencial de residencia compartida (co-living) requiere la redefinición de la actual residencia comunitaria.
- Existe indefinición en las condiciones de las residencias de más de 500 m^2, que se hace por remisión a la normativa sectorial de hospedaje.
- Posible aplicación a las residencias comunitarias de las condiciones del uso residencial público del CTE.

Propuesta:

- La clase actual de residencia comunitaria se redefine en la forma siguiente:
- Clase residencia: Aquella destinada al alojamiento estable de personas que, sin constituir núcleos familiares, convivan de forma permanente, compartiendo espacios comunes.

    a. Categoría de residencia comunitaria: Aquella en la que a los residentes les unen vínculos de carácter religioso, social o similar (conventos, residencias de estudiante, etc.).
    b. Categoría de residencia compartida: Aquella en la que los residentes disponen de unidades de alojamiento privativas, compartiendo los espacios de estancia, trabajo y ocio, sin que les unan vínculos de carácter religioso, social o similar (co-living).

- La residencia estará constituida por varias unidades de alojamiento independientes, que comparten el resto de los espacios comunes de la residencia.
- Las residencias cumplirían las condiciones establecidas en los artículos 7.3.3, 7.3.4, 7.3.5 y 7.3.8 para las viviendas, eliminando la remisión actual al uso terciario hospedaje cuando exceden de 500 m^2, puesto que carece de sentido la remisión a la normativa sectorial hotelera, que varía sus exigencias en función del tipo de establecimiento y su categoría.
- Para la residencia compartida (co-living) se establecen condiciones adicionales de programa:

    - Unidades de alojamiento privativas integradas por dormitorio y baño con superficie mínima de 15 m^2 (dormitorio de 12 m^2 más baño de 3 m^2), que en ningún caso será inferior a 10 m^2 por persona.
    - Espacios comunes que estarán constituidos, al menos, por:

98024E4E0520510D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:26
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:19
CSV : 98024E4E0520510D

- Estancia-comedor.
- Cocina.
- Lavandería (lavado y secado de ropa).
  Su dimensión mínima será de 25 m^2 para una unidad de alojamiento, dimensión que se incrementará en 5 m^2 por cada unidad de alojamiento adicional.

- Se recoge expresamente la exigencia de cumplimiento de las condiciones contenidas en los documentos básicos DB SUA y DB SI del CTE, pero sin pronunciamiento sobre el uso del CTE en que debe integrarse a las residencias, lo que no corresponde a las NNUU, sino al propio CTE.

2. ACUERDOS DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PLAN GENERAL E INSTRUCCIONES DE SERVICIO.

2.1 Acuerdos de la CS.

- Acuerdo nº1. Establece las condiciones mínimas que debe cumplir una vivienda, remitiendo a la Orden del Ministerio de la Gobernación de 1944: Superado al establecer en la NNUU el programa de vivienda y las dimensiones de piezas.
- Acuerdo nº8. Establece la dotación de ascensores en función del nº de viviendas: Superado por la modificación del artículo 7.3.7.
- Acuerdo nº25. "Trasteros" en hospedaje concluye que son espacios propios de la actividad y no trasteros: Se integra en el artículo 7.3.4.
- Acuerdo nº59. Normativa aplicable a las pendientes de rampas en los accesos a viviendas. Superado al remitir en el artículo 7.3.7 al CTE.
- Acuerdo nº72. Establece las condiciones de los trasteros en plantas distintas de las admitidas sin cómputo de edificabilidad. Se integra en el artículo 7.3.4.
- Acuerdo nº95. Accesibilidad a los trasteros según normativa de accesibilidad. Superado al remitir en el artículo 7.3.7 al CTE.
- Acuerdo nº99. Regula las condiciones de los apartamentos y las estancias comedor-cocina. Superado parcialmente con el nuevo programa de vivienda; respecto de la estancia comedor cocina se integra revisando su criterio en el artículo 7.3.4.
- Acuerdo nº177. Admite la posibilidad de disponer trasteros bajo cubierta plana: Se integra en el artículo 7.3.4.
- Acuerdo nº296. No admite la posibilidad de zonas comunitarias sin computar edificabilidad en conjuntos residenciales de vivienda unifamiliar: Se integra en el artículo 7.3.4.

2.2 Instrucción:

- Instrucción 2/2014, que determina cómo debe considerarse urbanísticamente el uso de Residencia Universitaria.
  Los Colegios Mayores, Residencias Universitarias o Residencias de Estudiantes, deben encuadrarse a efectos urbanísticos en:

98024E4E0520510D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:26
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:19
CSV : 98024E4E0520510D

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

Se integra en la definición de residencia comunitaria del artículo 7.3.1.

3. INCIDENCIA AMBIENTAL.

No se deriva una repercusión ambiental significativa en las medidas propuestas, que se limitan a reajustar las modalidades del uso residencial para adaptarlas a las nuevas realidades de convivencia y a establecer mejores condiciones de habitabilidad, al incluir en las NNUU un nuevo programa mínimo de vivienda, al igual que lo hacen casi todas las ciudades en sus NNUU, evitando de esta forma tener que acudir a la aplicación de la Orden Ministerial de 1944.

Se mejoran las condiciones de salubridad de las viviendas mediante la remisión directa al CTE y mediante la exigencia de que todo el suelo de la vivienda se encuentre por encima del terreno en contacto con la edificación, lo que evita viviendas semienterradas.

4. INCIDENCIA EN MATERIA DE GÉNERO, ADOLESCENCIA E INFANCIA, FAMILIA Y ACCESIBILIDAD.

Las propuestas relativas a la vivienda son importantes para poder adecuar el diseño de las viviendas, reinterpretando el espacio doméstico como lugar de trabajo.

La incorporación de nuevas fórmulas de vivienda y de distribución de espacios interiores facilita atender a cambios vitales y a formas de convivencia diferentes, tanto en desarrollos nuevos de edificios como en la rehabilitación de edificios existentes.

La modificación propone integrar las nuevas modalidades de convivencia, incluyendo en el uso residencial modalidades como el cohousing y el colinving. El primero, como una modalidad del uso de vivienda colectiva y el segundo, como una nueva modalidad de residencia compartida.

La posibilidad contemplada, para la vivienda colectiva, de reducir la superficie mínima de vivienda a cambio de incrementar los espacios y zonas comunes, impulsa la atención de la vida comunitaria y las relaciones sociales de los usuarios de los edificios, aspectos fundamentales para las necesidades de grupos de población como la infancia (zonas de juegos y estancia) y la tercera edad (zonas de estancia y relación).

98024E4E0520510D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:26
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:19
CSV : 98024E4E0520510D

Supone una importante novedad la incorporación en las NNUU, como ya recogen otros muchos planes urbanísticos de otras ciudades, de un programa mínimo de vivienda que ofrece la garantía de disponer de una vivienda digna y la posibilidad de conjugar, de una forma más adecuada, la distribución a través de la regulación de las piezas habitables y sus dimensiones mínimas, admitiendo viviendas diáfanas y sin particiones, lo que supera determinados estereotipos de la vivienda tradicional.

La propuesta exige evitar salientes y resaltos en los accesos a los edificios de vivienda, ya que dificultan la visibilidad, a la vez que obliga a que estos estén adecuadamente iluminados, lo que evitará zonas inseguras en los accesos a los edificios.

En materia de accesibilidad y supresión de barreras, se recoge en la propuesta una mención expresa a las viviendas y a los trasteros accesibles, así como a los itinerarios accesibles por remisión al CTE. Por otro lado, el programa de vivienda y las dimensiones mínimas de sus piezas facilita su conversión para su utilización por personas con movilidad reducida.

La propuesta incluye la mención a las viviendas dotacionales incorporadas como nueva categoría en el uso dotacional equipamiento (propuesta Nº14); esto permitirá la construcción de viviendas para colectivos con necesidades determinadas y coadyuvará a su integración.

5. INCIDENCIA ECONÓMICA.

La propuesta incorpora nuevas posibilidades para proyectos de toda índole que busquen implantar nuevos modelos de convivencia.

Es relevante la incorporación a las NNUU de un programa mínimo de vivienda, que garantice unas condiciones mínimas en los proyectos, y a la vez resultan importantes las propuestas relativas a que los espacios destinados a conserjería, recepción de paquetería y limpieza no computen edificabilidad, con independencia del tamaño de la promoción.

Para la administración municipal es importante la inclusión de las viviendas dotacionales como nueva categoría en el uso dotacional equipamiento. Esta actualización de las normas a lo dispuesto en la LSCM permitirá poner en marcha proyectos en parcelas dotacionales vacantes.

6. ACUERDOS DE LA VILLA DE JULIO DE 2020 Y PLAN OPERATIVO DE GOBIERNO 2019-2023.

La propuesta incorpora en las NNUU las modalidades de co-housing (que se habilita al permitir variaciones en la organización de la categoría de vivienda colectiva y rebajando la superficie de la vivienda en favor de las partes comunes del edificio) y de co-living (que se integraría en las normas bajo la denominación de residencia compartida). Se ofrece así una regulación de estas nuevas formas de convivencia que pueden dar lugar al desarrollo de modelos de este tipo en la ciudad, para mayores, jóvenes o de intercambio generacional.

98024E4E0520510D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:26
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:19
CSV : 98024E4E0520510D

La propuesta establece un nuevo programa mínimo de vivienda, aumentando la vivienda mínima a 40 m^2, permitiendo su reducción solamente mediante el aumento de zonas comunes. Esta regulación ofrece una mejora de las condiciones de las viviendas y garantiza unos requisitos mínimos, a la vez que se ofrece flexibilidad en los proyectos para la mejora de la habitabilidad, lo que permitirá adecuar las mismas a las nuevas necesidades derivadas de las nuevas formas de trabajo en casa, teletrabajo, o a nuevas formas de utilización de la vivienda, o en previsión de la posibilidad de nuevas restricciones de movilidad.

Supone una significativa actualización de las NNUU la incorporación de las viviendas dotacionales, que se incorporan como nueva categoría en el uso dotacional equipamiento, lo que supone abrir las oportunidades a la integración de personas pertenecientes a colectivos desfavorecidos o con necesidades especiales, para las que se podrá atender su necesidad de acceso a la vivienda en parcelas dotacionales.

La propuesta supone una importante simplificación normativa, al remitir al contenido del CTE toda la regulación convergente con aspectos regulados en las NNUU y al mejorar la redacción de diversos artículos, integrando el contenido de los Acuerdos de la CS que en su momento se consideraron necesarios para interpretar la aplicación concreta de las NNUU.

7. NORMAS URBANÍSTICAS. TEXTO VIGENTE Y PROPUESTO.

Se propone la modificación de los artículos 7.3.1, 7.3.2, 7.3.3, 7.3.4, 7.3.5, 7.3.6, 7.3.7, 7.3.8 y 7.3.11 de las NNUU.

98024E4E0520510D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:26
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:19
CSV : 98024E4E0520510D

PROPUESTA Nº9	USO RESIDENCIAL

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
Artículo 7.3.1 Definición y clases (N-1) 1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas. 2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases: a) Clase vivienda: Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Se distinguen dos categorías: i) Vivienda colectiva: Cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda. ii) Vivienda unifamiliar: Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda. No obstante, se constituye un régimen especial de vivienda unifamiliar por el que no se pierde tal condición, cuando, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose además las siguientes condiciones:	**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. 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:

98024E4E0520510D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:26
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:19
CSV : 98024E4E0520510D

MADRID

• Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación. El cumplimiento de este régimen se exigirá en el acto de concesión de la licencia de parcelación, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo previsto en el art. 307.4 de la Ley del Suelo. • El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación, por la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal, u ordenanza particular. • La superficie de la parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico o de desarrollo y en ningún caso inferior a cien (100) metros cuadrados. • La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde ésta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico o de desarrollo.	• 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. • 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.

98024E4E0520510D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:26
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:19
CSV : 98024E4E0520510D

• Las superficies de las parcelas unifamiliares diferenciadas en los apartados precedentes, deberán tener una continuidad física y quedarán garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares. • La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar, será el resultado de aplicar los parámetros reguladores de cada uno de dichos conceptos a la superficie resultante de la suma de los espacios en que se ha diferenciado la parcela. • Las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos que contemplen este régimen, articularán, en su caso, condiciones adicionales. b) Clase residencia comunitaria: La que está destinada al alojamiento estable de colectivos que no constituyan núcleos familiares, pero que les unen vínculos de carácter religioso, social o semejantes.	• 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

98024E4E0520510D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:26
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:19
CSV : 98024E4E0520510D

MADRID

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.	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.
Artículo 7.3.2 Aplicación (N-2) 1. Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación en obras de nueva edificación y de reestructuración general. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento. 2. Las viviendas protegidas estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que desde la correspondiente Administración las regule. En materia de protección pública de vivienda se estará a lo dispuesto en la Ley 6/1997 de 8 de enero de protección pública a la vivienda de la Comunidad de Madrid, y en particular a su disposición adicional única.	**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.

98024E4E0520510D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:26
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:19
CSV : 98024E4E0520510D

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 art. 8.5.12. ii) Resultante de las condiciones de posición que corresponda aplicar, en tipología de edificación agrupada en hilera o adosada destinada a vivienda unifamiliar. iii) En tipología edificatoria de manzana cerrada o entre medianeras:	**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 art. 8.5.12. ii. Resultante de las condiciones de posición que corresponda aplicar, en tipología de edificación agrupada en hilera o adosada destinada a vivienda unifamiliar. iii. En tipología edificatoria de manzana cerrada o entre medianeras:

98024E4E0520510D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:26
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:19
CSV : 98024E4E0520510D

MADRID

• Directamente enfrentado a vía o espacio libre público. • No enfrentado directamente a vía o espacio libre público, que cumpla las siguientes condiciones: - La superficie del espacio será superior o igual a doscientos (200) metros cuadrados. - En él podrá inscribirse un círculo de doce (12) metros de diámetro, libre de edificaciones, tangente al eje del hueco de la pieza considerada, que podrá reducirse a nueve (9) metros, siempre y cuando la superficie del espacio señalada anteriormente se incremente multiplicándola por un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión inicial y la reducida. - La distancia desde el eje del hueco de dicha pieza, al lindero opuesto será superior o igual a la mitad de la altura de coronación del cuerpo de edificación en que se sitúa la misma. - Cuando el espacio se configure entre cuerpos de edificación situados en la misma parcela, la distancia entre el hueco considerado y el cuerpo de edificación al que está enfrentado, será superior a la altura de coronación de este último. - No obstante, este espacio se podrá configurar conjuntamente con ámbitos de parcelas colindantes, estableciéndose un régimen jurídico suficiente que garantice el mantenimiento de las condiciones anteriores, salvo la distancia mínima a linderos. Este régimen deberá hacerse constar en el otorgamiento de la licencia e inscribirse en el Registro de la Propiedad. - Justificadamente, se podrá admitir una reducción de las dimensiones anteriores, en atención a circunstancias tales como la	• Directamente enfrentado a vía o espacio libre público. • No enfrentado directamente a vía o espacio libre público, que cumpla las siguientes condiciones: - La superficie del espacio será superior o igual a doscientos (200) metros cuadrados. - En él podrá inscribirse un círculo de doce (12) metros de diámetro, libre de edificaciones, tangente al eje del hueco de la pieza considerada, que podrá reducirse a nueve (9) metros, siempre y cuando la superficie del espacio señalada anteriormente se incremente multiplicándola por un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión inicial y la reducida. - La distancia desde el eje del hueco de dicha pieza, al lindero opuesto será superior o igual a la mitad de la altura de coronación del cuerpo de edificación en que se sitúa la misma. - Cuando el espacio se configure entre cuerpos de edificación situados en la misma parcela, la distancia entre el hueco considerado y el cuerpo de edificación al que está enfrentado será superior a la altura de coronación de este último. - Cuando se garantice el cumplimiento de las condiciones anteriores, salvo la distancia mínima a linderos, se podrá configurar ese espacio conjuntamente con ámbitos de parcelas colindantes. Podrán considerarán garantizadas las condiciones del espacio cuando Este régimen deberá hacerse constar en el otorgamiento de la licencia e inscribirse en el Registro de la Propiedad. - No obstante, este espacio se podrá configurar conjuntamente con ámbitos de parcelas colindantes cuando se establezca un régimen

98024E4E0520510D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:26
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:19
CSV : 98024E4E0520510D

MADRID

configuración parcelaria, topografía, orientación y determinaciones urbanísticas específicas de las parcelas y edificaciones colindantes. En todo caso las condiciones higiénicas finalmente resultantes deberán ser equivalentes a las previstas con carácter general. - Las superficies a que se ha hecho referencia anteriormente, así como las alturas reguladas, se tomarán en él y sobre el plano horizontal trazado por el nivel de pavimento de la pieza considerada. 2. De seguridad: Deberá cumplir con las condiciones de accesibilidad y seguridad que en materia de prevención de incendios, determine la normativa sectorial o aplicable.	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 aseo, y cuya superficie útil sea superior a treinta y ocho (38) metros cuadrados, no incluyéndose en el cómputo de la misma las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre de piso inferior a	**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, vestíbulo 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

98024E4E0520510D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:26
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:19
CSV : 98024E4E0520510D

MADRID

doscientos veinte (220) centímetros. Podrá admitirse reducir la superficie útil hasta veinticinco (25) metros cuadrados, en el caso de que únicamente disponga de una estancia-comedor-cocina, que puede servir de dormitorio y un cuarto de aseo. 2. Las diferentes piezas que compongan la vivienda tendrán la condición de pieza habitable, salvo el aseo, vestíbulo, pasillo, tendedero, y dependencias similares. Las condiciones mínimas a las que han de sujetarse las piezas de una vivienda son: a) La cocina, al ser una pieza en la que se produce combustión o gases, dispondrá de chimenea para su evacuación, independientemente del hueco de luz y ventilación. b) Pasillos: Pieza por la que se accede a las distintas dependencias que componen la vivienda. Tendrán una anchura mínima de ochenta y cinco (85) centímetros. Podrán existir estrangulamientos que disminuyan el ancho del pasillo no más de quince (15) centímetros, siempre que su longitud no supere los treinta (30) centímetros y, en ningún caso, enfrentados a una puerta. La disposición de las puertas de las piezas en los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de cincuenta (50) centímetros por ciento ochenta (180) centímetros. c) Tendedero: Dependencia que puede estar formando parte de la vivienda o fuera de la misma en un área común del edificio, y que se utiliza para tender ropa, siendo su implantación optativa. En caso de estar incorporado a la vivienda, deberá contar con un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público, su superficie será igual o superior a tres (3) metros cuadrados, de la que, los tres (3) primeros metros cuadrados no computarán a efectos de edificabilidad en la categoría de vivienda	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: 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. 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. 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. d) Baño: estará compuesto, al menos, por bañera/ducha, lavabo e inodoro y su superficie útil mínima será de tres (3) metros cuadrados. 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. La disposición de las puertas de las piezas en los pasillos será

98024E4E0520510D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:26
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:19
CSV : 98024E4E0520510D

MADRID

colectiva. Esta exención en el cómputo de edificabilidad podrá alcanzar cuatro (4) metros cuadrados cuando además se realice la preinstalación de aire acondicionado para la vivienda. No podrá estar integrado en los balcones o balconadas. d) Trastero: Pieza no habitable destinada a guardar enseres de la vivienda. No computarán como edificabilidad, en categoría de vivienda colectiva, las zonas destinadas a trasteros que cumplan las siguientes condiciones: i) Que estén situados en plantas bajo rasante o bajo cubierta. ii) El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio. iii) El número máximo de trasteros será uno por vivienda. iv) La superficie construida de cada trastero será como máximo de seis (6) metros cuadrados. v) La superficie del conjunto de los trasteros más las zonas de distribución a los mismos, no computable a efectos de edificabilidad, será equivalente a 8 x nº de trasteros admisibles. vi) Cada trastero se considerará como uso asociado a una vivienda concreta, debiendo quedar constancia de tal carácter en el acto de otorgamiento de la licencia. Esta condición deberá tener constancia en el Registro de la Propiedad a tenor de lo dispuesto en el art. 307.4 de la Ley del Suelo.	tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de cincuenta (50) centímetros por ciento ochenta (180) centímetros. f) Vestíbulo: su superficie útil mínima será de dos (2) metros cuadrados y su forma y la posición de las puertas permitirá el paso de un rectángulo horizontal de cincuenta (50) centímetros por ciento ochenta (180) centímetros 3. 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 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, y la exigencia de vestíbulo, que no será preceptivo. 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 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:

98024E4E0520510D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:26
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:19
CSV : 98024E4E0520510D

MADRID

vii) Las condiciones de protección contra incendios se atendrán a lo dispuesto a tal efecto en la Ordenanza de Prevención de Incendios.

e) Zonas comunitarias: Únicamente para la clase de vivienda en su categoría de colectiva. Se entiende como zonas comunitarias aquellas destinadas a mejorar la prestación social de las viviendas y con uso exclusivo para el conjunto de residentes del edificio.

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

A efectos de edificabilidad se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- En promociones de uso residencial de más de treinta (30) viviendas o mil quinientos (1.500) metros cuadrados edificados, no computarán a efectos de edificabilidad los locales destinados a usos comunitarios para los residentes del edificio, tales como salas de reunión o espacios deportivos de la comunidad. Su superficie será inferior o igual a cincuenta (50) metros cuadrados o equivalente al uno por ciento (1%) de la superficie edificada destinada al uso residencial, con un máximo de doscientos (200) metros cuadrados, cumpliéndose las condiciones i) y ii) señaladas para trasteros, admitiéndose además en situación de planta baja.

  Estos locales cumplirán las condiciones impuestas por la Ordenanza de Prevención de Incendios.

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 mínima de tres (3) metros cuadrados y deberá contar con un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público; los tres (3) primeros metros cuadrados no computarán a efectos de edificabilidad en la categoría de vivienda colectiva, exención que podrá alcanzar cuatro (4) metros cuadrados cuando se prevea en él la preinstalación o instalación de aire acondicionado para la vivienda.

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 integrado 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 plantas bajas, inferiores a la baja, bajo cubierta 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.

98024E4E0520510D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:26
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:19
CSV : 98024E4E0520510D

iv. La superficie construida de cada trastero será como máximo de seis (6) metros cuadrados.

v. La superficie del conjunto de los trasteros más las zonas de distribución a los mismos, no computable a efectos de edificabilidad, será equivalente a 8 x nº de trasteros admisibles.

vi. Cada trastero se considerará como uso asociado a una vivienda concreta, debiendo quedar constancia de tal carácter en el acto de otorgamiento de la licencia 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.

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

98024E4E0520510D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:26
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:19
CSV : 98024E4E0520510D

98024E4E0520510D

	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 en cada vivienda será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.	**Artículo 7.3.5 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.

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:26
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:19
CSV : 98024E4E0520510D

Artículo 7.3.6 Dimensiones de los huecos de paso (N-2) 1. Toda vivienda dispondrá una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura. 2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de doscientos tres (203) centímetros de altura, de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para los cuartos de aseo y setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.	**Artículo 7.3.6 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 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 viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes. 2. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo cien (100) centímetros. Su trazado tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros. A lo largo de todo el recorrido habrá una iluminación mínima de cuarenta (40) lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.	**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.

98024E4E0520510D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:26
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:19
CSV : 98024E4E0520510D

3. Los desniveles se salvarán mediante rampas del seis por ciento (6%) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de, al menos, cien (100) centímetros cuando por ellas se acceda a un máximo de diez (10) viviendas; cuando se acceda a más de diez (10), y hasta un máximo de treinta (30), su ancho será de al menos ciento diez (110) centímetros; y cuando se acceda a más de treinta (30) viviendas se dispondrán dos (2) escaleras con anchura mínima de cien (100) centímetros o una sola de ciento treinta (130) centímetros de ancho. En ningún caso las escaleras tendrán tramos continuos entre rellanos con desarrollo mayor de dieciséis (16) peldaños ni menos de tres (3), tendrán una huella (h) con anchura mínima de doscientos setenta (270) milímetros y una tabica (t) de altura no superior a ciento ochenta y cinco (185) milímetros, ajustándose a la proporción de 2t+h=64.	3. El trazado del itinerario tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros.
4. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas y uno más por cada quince (15) o fracción.	4. 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.
5. Serán de aplicación la Ley 8/1993, de 22 de junio de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, así como la Ordenanza de Prevención de Incendios.	5. 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 ventilación e iluminación en piezas habitables y no habitables en uso residencial (N-2) 1. Toda pieza habitable de una vivienda reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural.	**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.

98024E4E0520510D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:26
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:19
CSV : 98024E4E0520510D

a. Los huecos de iluminación natural deberán tener una superficie no inferior al doce (12) por ciento de la superficie útil de la pieza habitable. b. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable a efectos de ventilación natural directa no inferior al ocho (8) por ciento de la superficie útil de la pieza. 2. La ventilación de piezas no habitables, tales como aseos, despensas, trasteros, locales de instalaciones, etc. podrá resolverse mediante ventilación natural directa o conducida, o mediante ventilación forzada. 3. Ninguna vivienda de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna en plantas inferiores a la baja o con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella, salvo en vivienda unifamiliar, que podrá situarse en la planta inmediatamente inferior a la baja, si se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación natural señaladas en este artículo, siendo admisible, a tal efecto, la construcción de patios ingleses con una anchura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros.	2. La ventilación de la 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 piso 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.
Sección Segunda. Residencia comunitaria **Artículo 7.3.11 Condiciones de aplicación (N-1)** Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso les serán de aplicación complementaria las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.	**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 cumplirían las condiciones establecidas para las viviendas en los artículos 7.3.3, 7.3.4, 7.3.5 y 7.3.8. 3. Las residencias compartidas respetarán las condiciones establecidas para las viviendas en los artículos 7.3.3, 7.3.5 y 7.3.8. Sus unidades de alojamiento privativas estarán integradas por dormitorio y baño, con

98024E4E0520510D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:26
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:19
CSV : 98024E4E0520510D

	superficie mínima de quince (15) metros cuadrados, que no podrá ser inferior a diez (10) metros cuadrado 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. 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.

98024E4E0520510D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:26
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:19
CSV : 98024E4E0520510D

PROPUESTA Nº10	TRANSFORMACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA

1. PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS.

1.1 Condiciones de implantación.

1.1.1 Condiciones de uso para la transformación.

Problemática:

- La necesidad de transformación de locales de uso no residencial de planta baja en vivienda, ha planteado diversos problemas. El primero es, en qué condiciones normativas sobre el régimen de usos aplicable sería posible la transformación.
- Surgen dudas sobre la posibilidad de transformación de locales en vivienda, cuando están incluidos en edificios de uso exclusivo no residencial.
- Otra cuestión recurrente es, si es admisible la alteración del número de viviendas del ámbito como resultado de la transformación de locales en vivienda.

Propuesta:

- La transformación del local de planta baja en vivienda será posible siempre que el uso cualificado del edificio y del local sea el residencial, según la norma zonal u ordenanza particular de aplicación, y cuando no existan razones derivadas de la protección de patrimonio que lo impidan.
- La transformación de un local en vivienda en un edificio de uso exclusivo no residencial, de forma independiente, no es viable. Solo lo sería si la transformación de uso afectase al edificio al completo.
- El incremento del número de viviendas que genera la transformación de un local en vivienda es admisible sin cuestionamiento en las normas zonales u ordenanzas particulares en las que el número de viviendas no está limitado. En aquellos ámbitos en los que la normativa aplicable limita el número de viviendas, solo sería viable la transformación si se respeta el límite máximo del número de viviendas.

98024E4E05205115

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:23
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:27
CSV : 98024E4E05205115

1.1.2. Definición de planta baja a efectos de la transformación.

Problemática:

- Es necesario establecer los criterios que definan cuándo la planta en la que ubica el local a transformar tiene la consideración de planta baja a estos efectos y, consecuentemente, es viable su transformación.

Propuesta:

- No se diferencia entre los edificios existentes y los construidos con posterioridad a la entrada en vigor del PG97.
- La planta en la que se sitúa el local tendrá la consideración de planta baja, tanto si está definida como tal en la licencia de construcción del edificio como si cumple las condiciones establecidas para la planta baja en el artículo 6.6.15.1.
- En el caso de los edificios construidos con posterioridad a la entrada en vigor del PG97, las dos condiciones indicadas se deberán cumplir simultáneamente.
- En los edificios existentes podría darse el caso de que plantas con denominación distinta a la de planta baja en la licencia de construcción, cumplieran las condiciones del artículo 6.6.15.1 de las NNUU y a la inversa. En ambos casos, a efectos de transformación, la planta tendrá la consideración de planta baja.
- En aquellos casos en los que la licencia de construcción no se localice o la misma no califique la planta, la planta en la que se localiza el local tendrá la consideración de planta baja solo si respeta los criterios del artículo 6.6.15.1.

1.1.3 Posición del nivel de piso respecto de la rasante del terreno.

Problemática:

- Se ha planteado reiteradamente la posibilidad de transformación de locales que se encuentran parcialmente bajo rasante, debido a la pendiente del viario o terreno circundante. Con la redacción actual del artículo 7.3.8, es dudosa la posibilidad de transformación en vivienda si solo se disponen piezas no habitables en la zona del local situada por debajo de la rasante del terreno, lo que generaría soluciones indeseables que no garantizarían las necesarias condiciones de salubridad y habitabilidad de la nueva vivienda.

Propuesta:

- Se establece nítidamente la inviabilidad de transformación de locales que se encuentren parcialmente bajo rasante, por aplicación directa de la nueva redacción del artículo 7.3.8 incluida en la propuesta N°9, de modificación de las condiciones del uso residencial.

98024E4E05205115

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:23
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:27
CSV : 98024E4E05205115

1.1.4 Transformación en cuerpos de edificación que superan el fondo máximo edificable.

Problemática:

- Frecuentemente se plantea la transformación de locales de planta baja cuyo fondo supera el fondo máximo edificable establecido en la norma zonal u ordenanza particular. En la NZ 1 la regulación actual impide el cambio de uso a residencial de los cuerpos que ocupan el patio de manzana, si bien en la propuesta Nº16 sobre modificación de las condiciones de la NZ 1 se contempla la eliminación de tal prohibición. En la NZ 4, el Acuerdo nº284 de la CS no considera viable la transformación de los locales cuyo fondo supera el fondo edificable, sin resolver cómo sería posible la transformación, si demoliendo la parte que supera el fondo máximo o si fuera suficiente el tabicado, sin uso, de la misma. Por otra parte, es cuestionable el criterio del Acuerdo nº284, puesto que no justifica las razones objetivas para oponerse a la transformación cuando el uso cualificado es el residencial y las viviendas resultantes respetan las condiciones, tanto de programa como de salubridad, seguridad, y de accesibilidad, que les son exigibles.

Para resolver la problemática planteada, se han valorado las siguientes alternativas y, una vez analizadas sus ventajas e inconvenientes, se ha optado como **propuesta por la alternativa 1.**

Propuesta. Alternativa 1:

- Admitir la transformación de uso siempre que el uso cualificado sea el residencial, puesto que, aunque el edificio se encuentre en situación de fuera de ordenación relativa, el artículo 2.3.3 de las NNUU permite los cambios de uso en esa situación y todas las obras en los edificios, salvo las de reestructuración que superen el 50% de la superficie edificada.
- Será condición indispensable que las viviendas resultantes respeten todas las condiciones de las viviendas de nueva edificación y las adicionales que se impongan para la transformación.
- Lo indicado en los puntos anteriores no afectaría a los locales de uso industrial de la NZ 4 (tanto del PG85 como del PG97) con fondo mayor de 12 m excluidos del cómputo de edificabilidad. Estos locales no están en situación de fuera de ordenación y están vinculados al uso industrial, por lo que su transformación implicaría una infracción urbanística por exceso de edificabilidad y de volumen y forma. La única opción para la transformación sería la demolición del exceso de fondo.

Ventajas:

- Se permitiría destinar al uso cualificado locales actualmente sin actividad.
- Se eliminarían problemas de disciplina urbanística respecto de otras alternativas.

98024E4E05205115

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:23
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:27
CSV : 98024E4E05205115

- Se garantizaría que las viviendas resultantes se ajusten a los actuales estándares de habitabilidad y salubridad, evitando soluciones forzadas que pueden dar lugar a modificaciones fraudulentas.

Inconvenientes:

- Posible disminución de usos complementarios en planta baja y reducción de la diversidad de usos.

Alternativa 2:

- En el sentido del Acuerdo nº284 de la CS, no admitir la transformación de uso de los locales que superan el fondo máximo edificable, salvo que se demuela el exceso de fondo.

Ventajas:

- Menor reducción de locales para usos complementarios en planta baja y de la diversidad de usos, aunque los locales cerrados difícilmente volverán a abrir en la coyuntura socioeconómica y de transformación urbana actual.

Inconvenientes:

- Se imposibilitaría de facto la transformación de multitud de locales que, previsiblemente, se mantendrían sin actividad.
- En algunos supuestos, aunque el propietario estuviera dispuesto a la demolición, ésta no sería posible porque afectaría a terceros.
- Posibles problemas de disciplina urbanística por transformaciones ilegales y modificaciones del uso en condiciones precarias.
- Deterioro de las condiciones de paisaje urbano, conservación y ornato de los locales cerrados y sin actividad.

Alternativa 3:

- En el sentido del acuerdo nº284 de la CS, no admitir la transformación de uso en la zona que supera el fondo máximo edificable, pero permitiendo la transformación en la parte del local que no supera el fondo máximo, tabicando y dejando sin utilización el resto del local.

Ventajas:

- Se permitiría destinar al uso cualificado locales actualmente sin actividad.

98024E4E05205115

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:23
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:27
CSV : 98024E4E05205115

Inconvenientes:

- Se generarían problemas de disciplina urbanística por el uso fraudulento de la zona cerrada del local.
- Posibles situaciones de precariedad de uso en las zonas cerradas utilizadas ilegalmente.
- Mantenimiento de ocupación espacial sin utilidad socioeconómica.

1.2 Condiciones de salubridad.

Problemática:

- Aclarar los requisitos y condiciones de iluminación, ventilación y habitabilidad de las viviendas que deben alcanzarse como resultantes de la transformación de locales.
- Posibilidad de la utilización de filtros de carbono en las campanas extractoras de las cocinas en sustitución de conducto de evacuación a cubierta, es decir, sustituir la opción por una solución concreta, por la exigencia de lo que se debe lograr con la solución que se aplique.
- Consideración de la puerta de acceso a la vivienda desde la vía pública como hueco de ventilación.

Propuesta:

- En la redacción del artículo 7.3.2 que se incluye en la propuesta N°9 sobre modificación de la regulación del uso residencial, se recoge expresamente que las condiciones del uso residencial se aplican, en todo caso, a la transformación de locales a vivienda, con independencia del tipo de obras con el que se realicen; luego de ello se deriva que todas las condiciones de las viviendas serán exigibles en las de transformaciones de locales a vivienda.
- En la propuesta N°9 sobre modificación de la regulación del uso residencial se contempla, en el artículo 7.3.4, la supresión de la mención a la chimenea para evacuación de gases de la cocina, y en el artículo 7.3.8, la remisión al cumplimiento de las condiciones de ventilación establecidas en el DB HS del CTE. Dado que el CTE es una norma de carácter prestacional, sería posible sustituir la ventilación adicional de cocinas exigida en la Sección HS 3, por un sistema alternativo que garantice el mismo nivel prestacional.
- La Sección HS 3 del DB HS del CTE admite las puertas como medio de ventilación complementaria al sistema de ventilación hibrida o mecánica de la vivienda, por lo que es admisible y no presentaría duda alguna, que la puerta de acceso de la vivienda desde la vía pública se considere como hueco de ventilación.

98024E4E05205115

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:23
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:27
CSV : 98024E4E05205115

1.3 Dotación de aparcamiento.

Problemática:

- Según los criterios del Acuerdo nº329 de la CS, que regula la transformación de locales en vivienda, cuando se divide un local para obtener más de una vivienda es exigible la dotación de aparcamiento. Asimismo, la instrucción de la Coordinadora General de Urbanismo sobre dotación de aparcamiento establece que en las intensificaciones de uso es exigible el incremento de dotación, la cual puede resolverse en la propia parcela o en garajes próximos (situados a menos de 200 m), en este caso mediante compra o alquiler, y en caso de la inviabilidad de esa opción considera la exención de la dotación.
- En transformaciones de locales a vivienda suele ser inviable resolver la dotación de aparcamiento en la propia parcela, luego la solución es el alquiler de plazas de aparcamiento de garajes próximos (en caso de que existan y sin aumentar la dotación del ámbito) o bien acudir a la exención

Para resolver la problemática planteada, se han valorado las siguientes alternativas y, una vez analizadas sus ventajas e inconvenientes, se ha optado como **propuesta por la alternativa 1.**

Propuesta. Alternativa 1:

- Integrar el criterio del acuerdo nº329 de la CS, remitiendo a las condiciones generales sobre dotación de aparcamiento contempladas en Capítulo 7.5, cuyo contenido se modifica en la propuesta Nº12 referente a la dotación de garaje aparcamiento, cuando un local se fraccione en más de una vivienda.

Ventajas:

- Se daría cumplimiento a la exigencia general de dotación de aparcamiento, pero con la posibilidad de exención en caso de imposibilidad de su incorporación.
- En los casos en que fuera viable, podría disponerse la dotación de aparcamiento mediante la creación de nuevas plazas.

Inconvenientes:

- En los casos en los que, según el ámbito de aplicación del Capítulo 7.5 contemplado en la propuesta Nº12, sea exigible la dotación de aparcamiento, se mantendría la complejidad actual en el proceso de la tramitación de la licencia o declaración responsable.

98024E4E05205115

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:23
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:27
CSV : 98024E4E05205115

- Se mantendría el posible fraude de solicitar primero la subdivisión del local y después la transformación de los locales de manera independiente, en los casos en los que la dotación sea exigible.

Alternativa 2:

- Suprimir la exigencia de dotación de aparcamiento en la transformación de locales de planta baja a vivienda en todo caso, incluso cuando se incremente el número de unidades.

Ventajas:

- Se asumiría la complejidad, y en ciertos casos la imposibilidad, de incremento de las plazas de aparcamiento de la zona.
- Se simplificaría la tramitación de la licencia o declaración responsable.
- Se evitaría el posible fraude de solicitar primero la subdivisión del local y después la transformación de los locales independientemente, en los casos en los que la dotación sea exigible.

Inconvenientes:

- La transformación de locales en vivienda se apartaría de los criterios generales sobre la exigencia de dotación de aparcamiento.
- Se renunciaría a incorporar la dotación de aparcamiento, incluso en los casos en los que esta dotación fuera posible.

1.4 Condiciones estéticas.

Problemática:

- Aunque tanto el artículo 6.10.6 de las NN UU como el Acuerdo nº329 de la CS, exigen que se garantice un resultado estético homogéneo, en ocasiones el tratamiento de la fachada de la vivienda transformada no se integra adecuadamente en la composición de la fachada del edificio, generando resultados inadecuados.

Propuesta:

- La transformación de locales en vivienda implica la desaparición del zócalo comercial, por lo que la nueva fachada de planta baja debe integrarse, en lo posible, en la fachada general del edificio, en cuanto a composición, materiales, colores y ritmo de huecos.
- En todo caso, la fachada debe mantenerse libre de elementos de servicio que puedan afectar al paisaje o ser obstáculo, tales como contadores de gas y electricidad, así como de otros elementos similares.

98024E4E05205115

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:23
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:27
CSV : 98024E4E05205115

2. ACUERDOS DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PLAN GENERAL.

- Acuerdo nº148. En edificios de uso exclusivo distinto del residencial es necesaria la transformación del edificio completo: Se integra en el artículo 7.3.12.
- Acuerdo nº246. Sustituido por el Acuerdo nº329.
- Acuerdo nº284. En cuerpos de edificación que superan el fondo edificado no se admite la transformación si, según la regulación del planeamiento originario, no se admitían usos residenciales. Superado en la redacción propuesta del artículo 7.3.13.
- Acuerdo nº285. No se admite la transformación en un conjunto construido para uso terciario comercial en NZ 3 G 1º. Se integra en el artículo 7.3.12.
- Acuerdo nº314. No se admite la transformación en un edificio construido para uso terciario comercial en NZ 3 G 2º. Se integra en el artículo 7.3.12.
- Acuerdo nº315. En situación de fuera de ordenación absoluta la transformación solo es posible mediante las obras permitida en esa situación. Se integra en el artículo 7.3.12.
- Acuerdo nº329. Recoge los criterios que rigen la transformación de local a vivienda. Se integra con matizaciones en la Sección Tercera del Capítulo 7.3.

3. INCIDENCIA AMBIENTAL.

Se trata de una propuesta que permitirá clarificar la normativa aplicable, adecuarla a la evolución de la normativa técnica y establecer las condiciones adecuadas para permitir la correcta transformación y destino al uso cualificado de locales actualmente sin actividad, favoreciendo la regeneración de espacios deteriorados por la situación de desuso de los locales de planta baja, ante la trasformación de la situación socioeconómica.

Se pretende que el cambio se haga con las mayores garantías, dando como resultado espacios adecuados, tanto en lo referente a las condiciones de las viviendas resultantes como a las condiciones estéticas de la transformación y con la garantía de las dotaciones de servicio que correspondan.

4. INCIDENCIA EN MATERIA DE GÉNERO, ADOLESCENCIA E INFANCIA, FAMILIA Y ACCESIBILIDAD.

Aunque aparentemente esta medida no sigue el ideario de género al no protegerse el comercio de proximidad en locales destinados al pequeño o mediano comercio, sí enlaza con la regeneración del espacio público en zonas en las que la situación de desuso de los locales de planta baja ha devenido en espacios degradados e inseguros. Esta propuesta no innova, puesto que la posibilidad de transformar un local en

98024E4E05205115

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:23
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:27
CSV : 98024E4E05205115

vivienda, cuando el uso cualificado del edificio lo permita, ya es una posibilidad contemplada en las NNUU. Solamente regula que esta transformación se haga con las mayores garantías de calidad del resultado de la transformación, para que las viviendas resultantes reúnan las necesarias condiciones de habitabilidad, salubridad, confort y accesibilidad, a la vez que se asegura la integración y mejora de la imagen urbana.

Corresponde a las políticas sectoriales establecer el marco operativo o los incentivos que, en su caso, hagan más atractiva la opción de implantar una actividad económica sostenible en el local que la opción de transformarlo en vivienda.

Sin perjuicio de lo anterior, dado que se trata de una realidad en la que, por cuestiones de coyuntura, situación u oportunidad, los propietarios deciden que es más adecuado a sus circunstancias destinar el local al uso cualificado del edificio en lugar de a los complementarios comerciales, se trata de incorporar una regulación que garantice al máximo que las condiciones en las que se hace y realiza la transformación son las más adecuadas. Debe valorarse cual es mejor opción, dar un uso al local o tener locales vacíos durante años desprovistos de uso, que causan vacíos funcionales y paisajísticos en la ciudad y zonas de inseguridad.

5. INCIDENCIA ECONÓMICA.

Para los propietarios de los locales supone la apertura de posibilidades en cuanto al destino de los mismos.

6. ACUERDOS DE LA VILLA DE JULIO DE 2020 Y PLAN OPERATIVO DE GOBIERNO 2019-2023.

La propuesta atiende el objetivo de mayor claridad y simplificación normativa, al aclarar las condiciones en las que debe producirse la transformación de local a vivienda y clarificar el contenido de las NNUU, y al incorporar los Acuerdos de la CS que afectan al contenido de esta propuesta en el texto de las NNUU.

7. NORMAS URBANÍSTICAS. TEXTO VIGENTE Y PROPUESTO.

Se propone incorporar una nueva Sección tercera "*Transformación de locales de uso no residencial en vivienda*" en el Capítulo 7.3 de las NNUU, en la que se incluirán los artículos 7.3.12, 7.3.13, 7.3.14, 7.3.15 y 7.3.16.

98024E4E05205115

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:23
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:27
CSV : 98024E4E05205115

PROPUESTA Nº10	TRANSFORMACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
	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 cualificado de la parcela sea el residencial, 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. **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.

98024E4E05205115

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:23
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:27
CSV : 98024E4E05205115

	3. Según lo establecido en el artículo 7.3.8.3, no será posible la transformación en vivienda de locales cuyo suelo se encuentre, aunque sea parcialmente, por debajo del terreno en contacto con él. 4. No podrán transformarse en vivienda los locales que tengan sobre ellos otros destinados a usos terciario recreativo, terciario hospedaje 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, construidos 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 1° “Condiciones de las viviendas” de este Capítulo.

98024E4E05205115

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:23
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:27
CSV : 98024E4E05205115

	Artículo 7.3.15. Condiciones estéticas. 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. 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. 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.

98024E4E05205115

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:23
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:27
CSV : 98024E4E05205115

PROPUESTA Nº11	USO INDUSTRIAL

1. PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS.

1.1.Clasificación del uso y nuevas actividades.

Problemática:

- Es necesario adaptar las actuales clases y categorías del uso industrial para incorporar nuevas actividades emergentes con necesidades singulares, como son las cocinas para elaboración de alimentos para servicio a restaurantes y domicilios, los locales de recepción de paquetería con entrega domiciliaria, los almacenes de logística, logística urbana, la producción musical, audiovisual y de soporte a espectáculos, el diseño gráfico, la producción agrícola tecnológica o biológica, las centrales de ITV, los locales de almacenamiento de datos, gestión y acceso a internet y otras similares.

Para resolver la problemática planteada, se han valorado las siguientes alternativas y, una vez analizadas sus ventajas e inconvenientes, se ha optado como **propuesta por la alternativa 1.**

Propuesta. Alternativa 1:

- Manteniendo las tres clases actuales (industria general, almacenaje y servicios empresariales) crear nuevas categorías para incorporar las nuevas actividades emergentes.
- Limitar la implantación de determinadas categorías, en función del Tipo, en ámbitos de uso cualificado residencial, en las que su implantación sería distorsionadora de las condiciones de reposo, movilidad y convivencias ciudadanas.
- Asimismo, con la finalidad descrita, se establecen condiciones concretas a determinadas categorías.
- El esquema planteado sería el siguiente:

Uso industrial:

a. Industria en general:
   - i) Industria convencional.
   - ii) Industria artesanal.
   - iii) Taller de automoción.
   - iv) Taller doméstico.

98024E4E05205129

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:20
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:36
CSV : 98024E4E05205129

MADRID

v) Cocinas agrupadas.

b. Almacenaje:
   i) Almacenaje mayorista.
   ii) Almacenaje con reparto a domicilio.
   iii) Almacenaje logístico.

c. Servicios empresariales.

- Se modifican los Tipos actuales en la forma siguiente:

  a. Tipo I Superficie edificada ≤ 350 m^2
  b. Tipo II Superficie edificada > 350 m^2, con dos subtipos:
     i) Subtipo II.a Superficie edificada ≤ 1000 m^2
     ii) Subtipo II.b Superficie edificada > 1000 m^2

- Con el fin de resolver la laguna actual, se crea y define dentro de la industria general la categoría de industria convencional, que englobaría a toda actividad de producción que no se incluya expresamente en otra categoría. Se incluirá en esta categoría la producción agrícola cuando se desarrolle en naves y edificaciones acondicionadas a tal efecto.
- En la categoría de taller de automoción se integran las centrales de inspección técnica de vehículos (ITV).
- La nueva categoría de cocinas agrupadas consiste en un local con espacios individualizados para preparación de alimentos con servicio a restaurantes o domicilios, sin venta ni consumo directo en el local. Se establece como condición de compatibilidad en ámbitos de uso cualificado residencial no superar el límite de superficie del Tipo I (≤ 350 m^2). Además, se imponen exigencias concretas como: zona de espera interior para motocicletas y bicicletas de reparto, así como para estancia de los repartidores, con superficie mínima en función del número de cocinas y la superficie necesaria para vehículo y repartidor, a fin de minimizar molestias en el viario y en la vecindad. Se exige que el local de residuos disponga de las dimensiones adecuadas a la actividad. En cuanto a la carga y descarga, se exige para los locales de Tipo II (>350 m^2) en el artículo 7.5.35.
- La clase de almacenamiento se divide en tres categorías:

  - El almacenaje mayorista corresponde al concepto tradicional de depósito, guarda y custodia de materiales y productos, con servicio exclusivo a mayoristas, sin venta directa al público.
  - Se crea la categoría de almacenaje con reparto a domicilio, dado que en la definición actual no estaba recogida esta posibilidad que ha proliferado últimamente con el auge de la venta en línea, tanto desde naves de gran tamaño situadas en polígonos industriales como la nueva modalidad de los almacenes de última milla, ubicados en interior de ámbitos residenciales, para dar

98024E4E05205129

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:20
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:36
CSV : 98024E4E05205129

servicio a zonas concretas. Debido a los problemas de movilidad y molestias al vecindario que pueden generar este tipo de almacenes con suministro directo en ámbitos residenciales, se limita su superficie al Tipo I (≤ 350 m²) directamente y al Tipo II.a (>350 ≤ 1000 m²) con informe favorable de los servicios técnicos de movilidad. Asimismo, a los locales implantados en ámbitos residenciales, además de la zona de carga y descarga para los locales de Tipo II.a, se exigirá zona de espera para motocicletas y bicicletas de reparto, así como para estancia de los repartidores, en función de la superficie del local.

- Se diferencia una nueva categoría para las operaciones de logística, consistente en la recepción de carga, fraccionamiento y depósito de la misma y distribución de productos. Debido a los problemas de movilidad y molestias al vecindario que puedan generar estás actividades en ámbitos residenciales, se limita su superficie al Tipo I (≤ 350 m²) y Tipo II.a (>350 ≤ 1000 m²). Toda nueva implantación, con independencia del Tipo del local y de que se sitúe en ámbito de uso cualificado residencial o industrial, debido al volumen de movimiento de vehículos, tanto ligeros como pesados, propios de la actividad logística, requerirá de informe de los servicios técnicos de movilidad, en el cual, en función del emplazamiento, de las características de la red viaria, de la acumulación de actividades de la misma categoría, del uso residencial del ámbito propio o colindante, etc., se impondrán las condiciones adicionales necesarias para minimizar el impacto en la red viaria, que en caso de no poder adoptarse implicarían la inviabilidad de la implantación.

- Se retoca la definición de servicios empresariales, para incorporar las actividades de producción musical, estudios de radiodifusión, producción audiovisual, diseño gráfico, etc.

98024E4E05205129

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:20
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:36
CSV : 98024E4E05205129

<table>
<tr><th colspan="8">COMPATIBILIDAD DEL USO INDUSTRIAL EN NORMAS ZONALES DE USO CUALIFICADO RESIDENCIAL</th></tr>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">NORMA ZONAL</th><th colspan="3">COMPLEMENTARIO</th><th colspan="2">AUTORIZABLE</th></tr>
<tr><th>SITUACIÓN</th><th>TIPO ACTUAL</th><th>TIPO PROPUESTO</th><th>SITUACIÓN</th><th>TIPO</th></tr>
<tr><td colspan="2">NZ 1
Niveles A, B, C y D</td><td rowspan="5">Baja e inferior a baja</td><td>Tipo I salvo taller automoción</td><td>Almacenaje logístico: Tipo I con informe de movilidad.
Resto de categorías: Tipo I excepto taller automoción</td><td>Baja e inferior a baja</td><td>Taller automoción. Tipo I</td></tr>
<tr><td colspan="2">NZ 3 G 1
Niveles a, b y c</td><td rowspan="3">Todos los Tipos</td><td rowspan="3">Cocinas agrupadas Tipo I
Almacenaje con reparto a domicilio: Tipo II.a con informe de movilidad y Tipo I
Almacenaje logístico: Tipo I y Tipo II.a con informe de movilidad
Resto de categorías: Todos los tipos</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">NZ 4</td><td rowspan="2">Edificio exclusivo</td><td rowspan="2">Cocinas agrupadas Tipo I
Almacenaje con reparto a domicilio: Tipo II.a con informe de movilidad y Tipo I
Almacenaje logístico: Tipo I y Tipo II.a con informe de movilidad
Resto de categorías: Todos los tipos</td></tr>
<tr><td colspan="2">NZ 5</td></tr>
<tr><td colspan="2">NZ 6
Niveles a y b</td><td>Tipo I salvo taller automoción</td><td>Almacenaje logístico: Tipo I con informe de movilidad.
Resto: Tipo I excepto taller automoción</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">NZ 7</td><td colspan="5">No es compatible</td></tr>
<tr><td rowspan="2">NZ 8</td><td>Grado 2 nivel c</td><td rowspan="2">Baja e inferior a baja</td><td><30% superficie edificada</td><td rowspan="2">Cocinas agrupadas Tipo I
Almacenaje con reparto a domicilio: Tipo II.a con informe de movilidad y Tipo I
Almacenaje logístico: Tipo I y Tipo II.a con informe de movilidad
Resto de categorías: Todos los tipos</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>Grado 5</td><td>Todos los Tipos</td></tr>
</table>

98024E4E05205129

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:20
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:36
CSV : 98024E4E05205129

MADRID

Ventajas:

- Se actualiza el esquema de clases y categorías del uso industrial, adaptándolo a la nueva realidad social.
- Dentro de la clase de industria general se crea la categoría de industria convencional, recogiendo así actividades que no están explícitamente integradas en ninguna de las categorías actuales. Aparte de actividades industriales tradicionales, en la nueva categoría se pueden integrar nuevas actividades, como son las actividades de producción agrícola que se desarrollan en naves o edificios.
- Se crea una categoría específica para la actividad emergente de cocinas agrupadas. La limitación al Tipo I y condiciones impuestas para su implantación en ámbitos residenciales paliarán los posibles problemas que puedan generar estas actividades sin imposibilitar su implantación en locales con menor superficie y, por ello, con un número de cocinas limitado, compaginando así necesidades de reposo y descanso de las zonas residenciales con la actividad económica.
- Respecto de la clase de almacenaje, se divide en tres categorías, lo que permite establecer limitaciones y condiciones específicas a aquellas categorías que pueden generar una mayor incidencia en las condiciones de movilidad del ámbito.
- Se da cabida en la norma a las actividades de almacenamiento con suministro a particulares y a los denominados almacenes de última milla, con condiciones que reducen los problemas, principalmente de movilidad, que pueden generarse en ámbitos de uso cualificado residencial, de forma que, sin imposibilitar la implantación de estas nuevas actividades emergentes, se condiciona la misma a su superficie y ubicación.
- Diferenciar la categoría de logística dentro de la clase de almacenaje permite supeditar, en todos los casos, su implantación a informe preceptivo de los servicios de movilidad, a fin de valorar su incidencia sobre la red viaria y establecer las medidas correctoras oportunas.
- Al ampliar el abanico de las actividades de la clase de servicios empresariales, se evitan incertidumbres sobre el uso y la clase en la que deben incluirse las actividades basadas en nuevas tecnologías.

Inconvenientes:

- No se aprecian.

Alternativa 2:

- Similar a la alternativa1, salvo que no se impondrían límites de Tipo para la implantación de cocinas agrupadas, los almacenes con reparto a domicilio y la logística en ámbitos de uso cualificado residencial.

98024E4E05205129

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:20
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:36
CSV : 98024E4E05205129

Ventajas:

- Tendrían cabida estas actividades en todos los ámbitos con independencia de su superficie.

Inconvenientes:

- La implantación de estas actividades sin límites de superficie en plantas bajas de edificios residenciales puede producir trastornos y molestias al resto de usuarios del edificio, así como problemas de movilidad o buen funcionamiento de la vía pública, por lo que se rompería el necesario equilibrio entre la actividad económica y las necesidades de reposo, descanso y disfrute del entorno de los ámbitos residenciales.

1.2 Adaptación normativa

Problemática:

- Existen referencias normativas obsoletas en diversos artículos (7.4.2, 7.4.5 y 7.4.6) y definición confusa del concepto de superficie edificada en el artículo 7.4.4.

Propuesta:

- Se sustituyen las referencias a normativas concretas y en algunos casos desactualizadas, por las referencias genéricas a la normativa vigente en la materia.
- Se aclara el concepto de superficie edificada a efectos de las limitaciones del uso industrial en el artículo 7.4.4, suprimiendo las reiteraciones sobre lo ya regulado en el artículo 6.5.3.

2. ACUERDOS DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PLAN GENERAL.

- Acuerdo nº131. Posibilidad de admitir una central de telefonía móvil como uso industrial dentro de la norma zonal 9 grado 1. Se integra en el artículo 7.4.1.
- Acuerdo nº133. Actividades económicas que pueden estar comprendidas en la clase de uso industrial denominado servicios empresariales. No establece criterio concreto.

98024E4E05205129

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:20
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:36
CSV : 98024E4E05205129

- Acuerdo nº169. Actividad consistente en posibilitar la conexión a Internet de cualquier persona, desde un local abierto al público en general. Se integra parcialmente en el artículo 7.4.1, en lo relativo a su inclusión en servicios empresariales, solo en el caso de que en el establecimiento no exista consumo de comidas y bebidas.
- Acuerdo nº208. Naturaleza del uso en que se puede encuadrar la actividad de "estudios de radiodifusión". Se integra parcialmente en el artículo 7.4.1, en lo relativo a su inclusión en servicios empresariales.
- Acuerdo nº345. Implantación de la actividad de Estación para la Inspección Técnica de Vehículos (ITV). Se integra en el artículo 7.4.1.

3. INCIDENCIA AMBIENTAL.

Esta propuesta plantea integrar nuevas formas de actividad surgidas tras la aprobación del PG97 a las que a través de los Acuerdos de la CS ya se les había dado encaje en el uso industrial, como son las actividades de producción musical, estudios de radiodifusión, creación audiovisual, diseños gráficos, etc., en la categoría de servicios empresariales, y la incorporación de las centrales de inspección técnica de vehículos en la categoría de los talleres de automoción. También se incorporan actividades surgidas más recientemente que, por sus características, tienen encaje en el uso industrial, como son las cocinas agrupadas y almacenamiento con reparto a domicilio.

Se mantiene la posibilidad de coexistencia de todas las categorías del uso industrial con otros usos, pero se establece una regulación específica en lo relativo a la implantación de determinadas categorías, limitando sus Tipos en ámbitos de uso cualificado residencial y estableciendo exigencias concretas como: zona de espera para motocicletas y bicicletas de reparto, así como para estancia de los repartidores con superficie mínima en función del número de cocinas, y la superficie necesaria para vehículo y repartidor, a fin de reducir las molestias en el viario y en la vecindad, así como preservar el medio ambiente urbano, al establecer que estas tareas se realicen en el interior del local evitando la congestión y degradación del espacio público.

En la categoría de industria convencional se incluye la producción agrícola cuando se desarrolle en naves y edificaciones acondicionadas a tal efecto, lo que resulta una medida directamente relacionada con la mejora medioambiental de la ciudad. Esta propuesta, unida a las propuestas relativas al cumplimiento del nuevo parámetro de factor verde, posibilidad de uso de los espacios libres y uso de las azoteas, supondrán un importante impulso al incremento de espacios con vegetación y/o ajardinados, tanto en cubiertas y fachadas ajardinadas, como en espacios libres en todos los edificios, así como el incremento de posibles espacios destinados a la plantación de huertos urbanos en la ciudad.

4. INCIDENCIA EN MATERIA DE GÉNERO, ADOLESCENCIA E INFANCIA, FAMILIA Y ACCESIBILIDAD.

Se da cabida a actividades ya existentes que no tienen en este momento encaje en las NNUU.

98024E4E05205129

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:20
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:36
CSV : 98024E4E05205129

La regulación atiende a la necesidad de coexistencia de usos en la ciudad, pero establece medidas que favorezcan la convivencia y el uso del espacio público por los ciudadanos y por las actividades empresariales emergentes cuando conviven con el uso residencial, limitándolas cuando su implantación pudiera romper el equilibrio entre ambos aspectos.

Respecto a las condiciones específicas de circulación interior en los edificios industriales, se eliminan las condiciones y citas actuales, realizando una remisión genérica a la normativa vigente en materia de accesibilidad, lo que garantiza en todo momento el uso y disfrute de los edificios por cualquier persona, independientemente de su condición.

5. INCIDENCIA ECONÓMICA.

Las medidas propuestas no tienen incidencia directa en la hacienda pública.

Respecto a actividad económica, encuadrar las nuevas actividades emergentes y regular sus condiciones de implantación, además de conseguir un equilibrio entre la actividad productiva y la convivencia de todos los ciudadanos, establece unas garantías previas y claras de posibilidad o no de implantación, lo que evitará deseconomías o actuaciones inversoras previas que al final pudieran resultar infructuosas.

6. ACUERDOS DE LA VILLA DE JULIO DE 2020 Y PLAN OPERATIVO DE GOBIERNO 2019-2023 (POG).

Esta medida es cumplidora de los Acuerdos de la Villa y del POG, que en varios de sus objetivos establecen la necesidad de medidas que actualicen y mejoren la normativa relativa al uso industrial y permite aclarar las normas de implantación de las industrias creativas y de contenidos digitales.

Se aborda la regulación de la implantación de la logística y se reconoce expresamente en las NNUU la posibilidad de implantación de producción agrícola en el uso industrial.

La propuesta propone una importante simplificación normativa, al aclarar las categorías del uso industrial y al mejorar la redacción de diversos artículos, integrando el contenido de los Acuerdos de la CS necesarios para confirmar que determinadas actividades emergentes correspondían al uso industrial.

7. NORMAS URBANÍSTICAS. TEXTO VIGENTE Y PROPUESTO.

Se propone la modificación de los artículos 7.4.1, 7.4.2, 7.4.4, 7.4.5 y 7.4.6, que acogen las condiciones específicas de determinadas categorías y cuyo contenido actual, por razones de sistemática, se traslada al nuevo artículo 7.4.7 de las NNUU.

98024E4E05205129

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:20
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:36
CSV : 98024E4E05205129

PROPUESTA Nº11	USO INDUSTRIAL

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
Artículo 7.4.1 Definición y clases (N-1) 1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología. En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases: a) Industria en general: Aquella destinada a cualquiera de las funciones encuadradas en el uso industrial. De entre las distintas funciones integrables en la clase de Industria en general, procede distinguir a efectos de localización en el espacio, por su específico impacto urbano y para el establecimiento, en su caso, de condiciones particulares, las siguientes categorías: i) Industria artesanal: Que comprende actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.	**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.

98024E4E05205129

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:20
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:36
CSV : 98024E4E05205129

ii) Taller de automoción: Aquel destinado al mantenimiento y reparación de vehículos. iii) Taller doméstico: El destinado a las actividades inocuas de uso industrial relacionadas en el Anexo de la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico vigente, ejercidas por el usuario de su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el uso Residencial.	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 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 el depósito, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los almacenes anejos a otros usos no industriales.	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 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.

98024E4E05205129

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:20
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:36
CSV : 98024E4E05205129

c) Servicios empresariales: Que comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos y, en general, actividades de investigación y desarrollo. Esta clase de uso podrá acogerse a efectos de implantación, al régimen de compatibilidad de usos correspondiente a la clase de oficinas.	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 la misma y distribución de productos. 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, se englobarán en los siguientes tipos: a) Tipo I $S \leq 350$ m² b) Tipo II $S > 350$ m² Siendo S la superficie edificada de los locales conforme a lo establecido en el artículo 7.4.4.	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 $S \leq 350$ m² b) Tipo II $S > 350$ m², con dos subtipos: i) Tipo II a $S > 350 \leq 1000$ m² ii) Tipo II b $S > 1000$ m² Siendo S la superficie edificada de los locales conforme a lo establecido en el artículo 7.4.4.

98024E4E05205129

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:20
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:36
CSV : 98024E4E05205129

Artículo 7.4.2 Aplicación (N-1) 1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a las obras de nueva edificación o de reestructuración general. Serán asimismo de aplicación en el resto de obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento. 2. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales en relación con la protección del medio ambiente y sobre emisión de agentes contaminantes, se consideran de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva implantación o de modificación de las existentes, como para las ya instaladas, cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen. La Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano deberá establecer, a dichos efectos, los plazos para la adaptación de las industrias existentes.	**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.
Artículo 7.4.4 Dimensiones de los locales (N-2) 1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a las dimensiones máximas de la superficie destinada a la actividad industrial, ésta se entenderá como la suma de la superficie edificada de los locales destinados específicamente a dichas actividades y de la superficie edificada destinada a usos asociados. **2.** Quedan excluidas del cómputo de superficie edificada las ocupadas por instalaciones o dispositivos destinados a la depuración de emisiones gaseosas o líquidas y, en edificios de uso exclusivo industrial, las ocupadas por instalaciones al servicio del edificio en cualquier situación. En el caso de dotaciones de garajes-aparcamientos al servicio del edificio en plantas de pisos o en edificios de uso exclusivo, la exención del cómputo se somete a	**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. **2.** 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.

98024E4E05205129

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:20
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:36
CSV : 98024E4E05205129

las condiciones establecidas para usos autorizables cuando la superficie edificada para este uso supere el veinte por ciento (20%) de la máxima edificable.	
Artículo 7.4.5 Circulación interior (N-2) 1. Las escaleras tendrán una anchura no menor que la establecida por la normativa sectorial aplicable. En cualquier caso, su dimensionamiento deberá tener en cuenta la ocupación máxima teórica prevista para la actividad y cumplirá las condiciones establecidas en la Ordenanza de Prevención de Incendios u otras regulaciones aplicables en materia de seguridad y prevención de incendios. 2. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.	**Artículo 7.4.5 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.
	Artículo 7.4.6 Condiciones específicas de las categorías de cocinas agrupadas, almacenaje con reparto a domicilio y almacenaje logístico 1. 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: a) Condiciones específicas de la categoría de cocinas agrupadas: i) En ámbitos de uso cualificado residencial solo será admisible la implantación de los locales que, por su superficie, se encuadren en el Tipo I. ii) 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.

98024E4E05205129

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:20
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:36
CSV : 98024E4E05205129

iii) 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 municipales sobre la materia.

b) Condiciones específicas de la categoría de almacenaje con reparto domicilio:

i) En ámbitos de uso cualificado residencial 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 ámbitos de uso cualificado residencial 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) Condiciones específicas de la categoría de almacenaje logístico:

i) Toda nueva implantación o ampliación de actividad existente, requerirá 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, se impondrán 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.

98024E4E05205129

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:20
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:36
CSV : 98024E4E05205129

	ii) En ámbitos de uso cualificado residencial 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 7.4.6 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 (175), la edificabilidad máxima de dicha parcela expresada en metros cuadrados (m^2). 3. El número de plazas de aparcamiento deberá duplicar el número máximo de locales admisibles en el edificio, calculado conforme al criterio establecido en el punto 2 de este artículo. La mitad de las plazas de aparcamiento, así como los correspondientes espacios de acceso y alturas libres, deberán ser aptas para vehículos industriales ligeros (570 x 250). 4. En la licencia urbanística de los edificios industriales Multiempresariales se hará constar, como prescripción de la misma, la obligación para su titular de que, bien directamente o mediante su representante, solicite	**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 (175), la edificabilidad máxima de dicha parcela expresada en metros cuadrados (m^2). 3. El número de plazas de aparcamiento deberá duplicar el número máximo de locales admisibles en el edificio, calculado conforme al criterio establecido en el punto 2 de este artículo. La mitad de las plazas de aparcamiento, así como los correspondientes espacios de acceso y alturas libres, deberán ser aptas para vehículos industriales ligeros. 4. En la licencia urbanística 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

98024E4E05205129

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:20
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:36
CSV : 98024E4E05205129

expresamente del Registrador de la Propiedad correspondiente que inscriba, de acuerdo con lo previsto en el artículo 74 del Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos de naturaleza urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 23 de julio, la incompatibilidad del uso residencial en aquellas superficies no susceptibles del mismo, de acuerdo con la licencia concedida.	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.

98024E4E05205129

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:20
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:36
CSV : 98024E4E05205129

PROPUESTA Nº12	DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO

1. PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS.

1.1. Revisión de los estándares de la dotación de servicio de aparcamiento.

Problemática:

- La regulación actual de la dotación de plazas de aparcamiento que contemplan las NNUU del PG97, se estableció en la coyuntura de movilidad y sostenibilidad de 1997, que ha cambiado a lo largo de su vigencia, lo que provoca que los estándares de dotación de plazas de aparcamiento contemplados hayan quedado desactualizados, tanto en su cuantificación como en su distribución zonal.
- El artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) contempla una dotación mínima para la red de aparcamientos diferente a la de las NNUU, lo que requiere que éstas tengan en cuenta la disposición legal.
- El Plan Movilidad Sostenible Madrid 360, elaborado por el Área de Medio Ambiente y Movilidad, que reemplazará al vigente aprobado en 2014, contempla, en su Acción 23, que los planes y normas urbanísticas establezcan estándares de dotación máxima que limiten el número de plazas requeridas para una actividad concreta, regulando así el uso del vehículo privado y el fomento de otros modos de transporte. Este enfoque de limitación es opuesto al establecido por el PG97, que se orientaba al enfoque de dotación mínima.
- En la regulación actual hay usos que no tienen establecida dotación, como son el pequeño comercio y la categoría de otros servicios terciarios.

Para resolver la problemática planteada, se han valorado las siguientes alternativas y, una vez analizadas sus ventajas e inconvenientes, se ha optado como **propuesta por la alternativa 1.**

Propuesta. Alternativa 1:

- Zonificar la ciudad a efectos del establecimiento de la dotación de aparcamiento. Se han considerado tres zonas con límites estables y afectados por condiciones de movilidad diferentes. En primer lugar, el recinto del centro histórico y de los cascos históricos de los distritos periféricos, dada su similar traza viaria. En segundo lugar, el ámbito entre el centro histórico y la Calle 30. Por último, el exterior a la Calle 30.
- Se mantiene la diferenciación de dotación por usos urbanísticos, incluyendo aquellos que ahora no disponen de dotación.

98024E4E0520513C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:16
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:44
CSV : 98024E4E0520513C

- Los estándares de dotación de aparcamiento se establecen en función de los usos urbanísticos, según su capacidad de atracción, y de la distribución zonal y sus condiciones de movilidad, con el carácter de normativa general que puede ser modulada, temporal o permanentemente, por las regulaciones sectoriales que atiendan objetivos concretos, tales como la limitación en ámbitos por razones de congestión, mejoras en la calidad del aire, otras mejoras ambientales, adaptación a la evolución de la movilidad sostenible y la mayor presencia de transporte público, de fomento de determinadas formas de energía en el transporte o a la evolución de la normativa de rango supralocal.
- Establecer para cada uso, salvo para el residencial, y por zona, además de una dotación mínima, un límite máximo para regular el uso del vehículo privado y fomentar otros modos de transporte; las plazas que excedan de la dotación mínima, hasta el límite máximo, carecerán del carácter de dotación y tendrán la consideración de plazas de libre disposición.
- En el recinto del centro histórico y de los cascos históricos de los distritos periféricos, se persigue la menor atracción de vehículos, dados sus problemas de congestión, la reducida dimensión de la red viaria histórica, la orientación a la mejora de la calidad de vida y la amplia oferta de trasporte público. Para ello se elimina la dotación mínima en todos los usos atractores, manteniendo esta dotación solo para el uso residencial, a la vez que se establece una limitación máxima, que se matiza, en función de la mayor o menor atracción y necesidades del uso.
- En el ámbito exterior al centro histórico e interior a la Calle 30 se mantienen, en general, los estándares actuales, estableciendo límites máximos para todos los usos, salvo el residencial.
- En el ámbito exterior a la Calle 30 se igualan los estándares establecidos en las NNUU con los exigidos en la LSCM para el suelo urbano no consolidado (APR) y el suelo urbanizable (UZP y UNP).
- Los aparcamientos que alcancen una capacidad superior a 400 plazas, deberán presentar estudio de movilidad en el que se contemplen las medidas correctoras para reducir o eliminar los efectos negativos sobre las condiciones de movilidad de la zona. Los servicios municipales competentes en materia de movilidad, tras su análisis, podrán limitar el número de plazas de aparcamiento a la dotación mínima o a 400 plazas si no pudiesen garantizarse las adecuadas condiciones de movilidad y circulación en el buen funcionamiento de la ciudad. Se suprime la exigencia de Plan Especial para garajes de más 12.000 m2.
- En los ámbitos de suelo urbano no consolidado (APR) y en el suelo urbanizable (UZP y UNP), el instrumento de planeamiento de desarrollo correspondiente podrá modificar los estándares de dotación de aparcamiento, respetando en todo caso los mínimos establecidos en la LSCM.
- A los usos terciarios recreativos y otros servicios terciarios se les establecen los estándares de aparcamiento por superficie y por aforo, siendo aplicable el mayor de los dos.
- Se aclara el concepto de dotaciones con alta concentración de personares, relacionando las más significativa, a las que se establecen los estándares de aparcamiento con criterio similar al de los usos terciarios recreativos y otros servicios terciarios, particularizando los que corresponden a los equipamientos educativos de enseñanza superior y los equipamientos sanitarios de asistencia hospitalaria.
- En el resto de los usos, los estándares de aparcamiento se establecen por superficie.

98024E4E0520513C

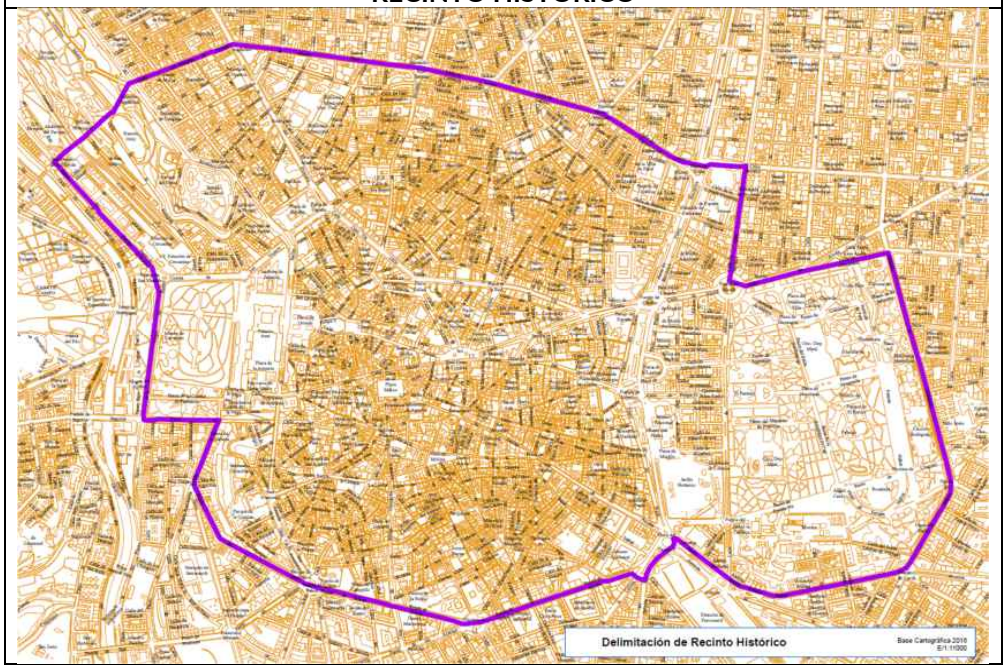
Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:16
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:44
CSV : 98024E4E0520513C

- Se contempla la imposibilidad de transformación de plazas de libre disposición del uso residencial en aparcamientos públicos en los ámbitos interiores a la Calle 30 y de los cascos históricos de los distritos periféricos, para evitar el posible efecto atractor de este tipo de aparcamiento.
- El Ayuntamiento podrá modificar, mediante plan especial, los estándares de aparcamiento en zonas determinadas de la ciudad por razones medioambientales, de congestión o de movilidad, para el buen funcionamiento de la ciudad.

RECINTO HISTÓRICO



- A continuación, se incluye un cuadro comparativo entre los estándares de dotación de plazas de aparcamiento de las actuales NNUU, las sugerencias formuladas por los servicios técnicos de movilidad y la opción que se incluye en esta propuesta.

98024E4E0520513C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:16
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:44
CSV : 98024E4E0520513C

COMPARATIVA DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

USO	TEXTO VIGENTE NN UU					SUGERENCIAS DE LOS SERVICIOS MOVILIDAD						PROPUESTA					
	CASCO ANT.	CENTRO HISTÓR.	INT. M 30	CASCOS HISTÓR.	EXT. M 30	MADRID CENTR AL		INTERIOR CALLE 30		EXTERIOR CALLE 30		ZPA RECINTO HISTÓRICO Y CASCOS HISTÓRICOS		INTERIOR CALLE 30		EXTERIOR CALLE 30	
	DOTACIÓN MÍNIMA					DOT. MIN.	LÍMITE MAX.	DOT. MIN.	LÍMITE MAX.	DOT. MIN.	LÍMITE MAX.	DOT. MIN.	LÍMITE MAX.	DOT. MIN.	LÍMITE MAX.	DOT. MIN.	LÍMITE MAX.
RESIDENCIAL	1 /100 m², en todo caso 1 /vivienda					1/100 m² 1 /viv.		1/100 m² 1/viv.		1/100 m² 1/viv.		1/100 m² 1 /viv		1/100m² 1 /viv		1.5/100m² 1.5/viv.	
INDUSTRIAL	1 /100 m²	1 /100 m², en talleres de automoción 1 p/25 m²				0	1/100m²	1/100m²	2/100m²	1/100m²	3/100m²	Tall. aut. 1/25 m²	1/100m² Tall. aut. 1/25 m²	1/100m² Tall. aut. 1/25 m²	2/100m² Tall. aut. 1/25 m²	1.5/100m² Tall. aut. 1/25 m²	3/100m² Tall. aut. 1/25 m²
						Talleres automoción RECINTO HISTORICO (dotación mínima): 1/25 m²											
T. HOSPEDAJE	1 /100 m² o 1/3 habitaciones					0	1/100m²	1/100m²	2/100m²	1.5/100m²	3/100m²	0	1/100 m²	1/100 m²	2/100 m²	1.5/100 m²	3/100 m²
PEQUEÑO COMERCIO	No contemplado					No contemplado (dotación mínima 0)						0	0	1/100 m² Sup. venta	1.5/100m² Sup. venta	1.5/100m² Sup. venta	2/100 m² Sup. venta
MEDIANO GRANDES SUPERFICIES	1 /100 m² de superficie de venta				1 /50 m²	0	1/100 m² Sup. venta	1/100 m² Sup. venta	3/100 m² Sup. venta	2/100m² Sup. venta	5/100 m² Sup. venta	0	1/100 m² Sup. venta	1/100 m² Sup. venta	3/100 m² Sup. venta	2/100 m² Sup. venta	5/100 m² Sup. venta
T. OFICINAS	1 /100 m²				1,5 /100 m²	0	1/100m²	0	1,5/100m²	1.5/100m²	3/100m²	0	1/100m²	1/100m²	1.5/100m²	1.5/100m²	3/100m²
T. RECREATIVO	1 /100 m²	1 /100 m² + 1 /25 personas en alta concentración			1,5/100 m²+ 1/25 personas alta conc.	0	0	0	1 cada 10 personas aforo	1 cada 25 personas aforo	1 cada 10 personas aforo	0	0	1 /100 m².	1 /10 per.	1,5 /100 m² y 1 /25 per.	1 /10 per.
OTROS SERVICIOS TERCIARIOS	No contemplado					0	0	0	1 cada 10 personas aforo	1 cada 25 personas aforo	1 cada 10 personas aforo	0	0	1 /100 m²	1 /10 per.	1,5 /100 m² y 1 /25 per.	1 /10 per.
EQUIPAMIENTO, DEPORTIVO Y SERVICIOS PÚBLICOS	Nivel básico 0.5/100 m²					0	0	0	1,5/100m²	1,5/100m²	3/100m²	0	0.5/ 100 m²	1/100m²	1.5/100m²	1.5/100m²	3/100m²
	Niveles singular y privado 1/100 m²					0	1/100m²	1/100m²	2/100m²	1.5/100m²	3/100m²	0	1/100m²	1/100m²	2/100m²	1.5/100m²	3/100m²
ALTA CONCENTRACIÓN		Añadir 1/25 persona				0	0	0	1 cada 10 personas aforo	1 cada 25 personas aforo	1 cada 10 personas aforo	0	1/100m²	1 /100 m² y 1 /25 per.	1 /10 per.	1,5 /100 m² y 1 /25 per.	1 /10 per.
EDUCATIVO ENS. SUPER.		Añadir 5/100 m² de aulas											1/100m²	Añadir 5/100 m² de aulas			
SALUD HOSPITALARIO		Añadir 1/ 5 camas y 1p/2 consultas												Añadir 1/ 5 camas y 1p/2 consultas			
ADM. PÚBLICA	1 p/100 m²				1,5 p/100 m²	0	1/100m²	0	1,5/100m²	1.5/100m²	3/100m²	0	1/100m²	1/100m²	1.5/100m²	1.5/100m²	3/100m²
ZONAS VERDES	Nivel singular a definir en proyecto de urbanización											Nivel singular a definir en proyecto de urbanización					
MERC. DISTRITO Y CENTROS COM. DE BARRIO	1 p/100 m² de superficie de venta				1 p/50 m²	0	1/100m² Sup. venta	1/100m² Sup. venta	3/100m² Sup. venta	2/100m² Sup. venta	5/100m² Sup. venta	0	1/100 m² Sup. venta	1/100 m² Sup. venta	3/100 m² Sup. venta	2/100 m² Sup. venta	5/100 m² Sup. venta
D. SERV INFRAES.												En función de las necesidades					
D. TRANSPORTE	En función de las necesidades o determinación del PE											En función de las necesidades o determinación del PE					

98024E4E0520513C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:16
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:44
CSV : 98024E4E0520513C

MADRID

Ventajas:

- Se actualizan los estándares de dotación, dividiendo por usos y zonas, en función de la realidad de la movilidad en la ciudad y los objetivos de mejora de la sostenibilidad de la ciudad.
- En el ámbito del recinto histórico y en los cascos de los distritos periféricos, se disminuye la presión del vehículo privado al reducir las dotaciones de los usos que se consideran atractores de viajes de no residente.
- La distribución zonal se homogeniza respecto de la actual de las NNUU.
- Se siguen las directrices del Plan Movilidad Sostenible Madrid 360 en cuanto a establecer límites máximos a la capacidad de los garajes aparcamiento.
- La limitación del número de plazas de aparcamiento para las tres zonas potencia el uso del transporte público.
- Se incorporan los criterios sobre la red de aparcamientos de la LSCM en el ámbito exterior a la Calle 30.
- Se establece dotación de aparcamiento para el pequeño comercio y para los otros servicios terciarios, que ahora las NNUU no contemplan.
- Se aclara y se simplifica la necesidad de pronunciamiento de los servicios competentes en materia de movilidad para aquellos garajes que dispongan de más de 400 plazas, que actualmente se necesitaba para los de más de 6.000 m^2, y se suprime el plan especial para aquellos con capacidad superior a 12.000 m^2, lo que simplifica la tramitación administrativa de las licencias y declaraciones responsables, manteniendo las garantías de control de su impacto en la movilidad.
- En el recinto del centro histórico y los cascos históricos de los distritos periféricos, en aquellos usos en los que se reduce la dotación a cero, ya no serían necesarias las solicitudes de exención de dotación que ahora se producen, conforme a las NNUU.

Inconvenientes:

- Se genera un condicionante a las promociones inmobiliarias al establecer un límite máximo al número de plazas de aparcamiento.

Alternativa 2:

- Igual a la alternativa 1 pero sin establecer límites máximos al número de plazas de aparcamiento, salvo en el ámbito interior a la Calle 30 y en el recinto del centro histórico y de los cascos históricos de los distritos periféricos, controlando las plazas de aparcamiento en las zonas más congestionadas de la ciudad.

98024E4E0520513C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:16
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:44
CSV : 98024E4E0520513C

Ventajas:

- Las mismas que en la alternativa 1, salvo la referente a las directrices del Plan Movilidad Sostenible Madrid 360, en lo referente a limitar el número de plazas de aparcamiento en el exterior de la Calle 30.

Inconvenientes:

- También hay ámbitos exteriores a la Calle 30 con situaciones de congestión en los cuales no se estaría controlando, con carácter general, el número de plazas de aparcamiento.
- No se siguen las directrices del Plan Movilidad Sostenible Madrid 360, en lo referente a limitar el número de plazas de aparcamiento en la zona exterior a la Calle 30.

Alternativa 3:

- Igual a la alternativa 1 sin establecer límites máximos al número de plazas de aparcamiento, lo que impediría controlar el número de las plazas que el particular quisiera disponer, aunque no fueran exigibles.

Ventajas:

- Las mismas que en la alternativa 1, salvo la referente a las directrices del Plan Movilidad Sostenible Madrid 360.

Inconvenientes:

- Al no establecer límites máximos para el número de plazas de aparcamiento a disponer, no podría limitarse y controlar en número de plazas a construir, ni siquiera en las zonas de máxima congestión, lo que implicaría que en los usos de mayor atracción de usuarios no habituales del edificio podría seguir utilizándose el vehículo privado en detrimento del transporte público.
- No se siguen las directrices del Plan Movilidad Sostenible Madrid 360 en lo referente a limitar el número de plazas de aparcamiento.

98024E4E0520513C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:16
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:44
CSV : 98024E4E0520513C

1.2 Revisión de los estándares de otras plazas o espacios exigibles.

Problemática:

- La vigente regulación de otras plazas y espacios como son los de carga y descarga, aparcamientos de bicicletas y plazas de autobuses escolares que contemplan las NNUU, se fijó con la coyuntura de la movilidad y sostenibilidad de 1997, que es muy distinta a la del momento actual, lo que provoca que dichos estándares hayan quedado desactualizados, especialmente en cuanto a la exigencia de espacios para estacionamiento de bicicletas.

Propuesta:

- Se mantiene con modificaciones la dotación de carga y descarga y de autobuses escolares, y se generaliza la dotación para estancia de bicicletas y otros vehículos de movilidad activa, fomentando este modo. La propuesta de estas dotaciones se recoge en la tabla anexa.
- Plazas de carga y descarga:
  - No se diferencia zonalmente, manteniendo las exigencias actuales.
  - Se aumentan los usos que requieren zonas de carga y descarga.
  - Para la categoría de almacenamiento logístico, la dotación será la exigible en el uso industrial, que podrá incrementarse como consecuencia del análisis individualizado que se realice en el informe preceptivo de los servicios competentes en materia de movilidad.
- Plazas para bicicletas y vehículos de movilidad activa:
  - En los usos no residenciales la dotación se fija por el número de trabajadores, incrementándose por distintos conceptos en función del uso concreto.
  - Para el uso residencial se establece un estándar en función del número de viviendas o unidades de alojamiento.
  - La dotación puede disponerse tanto en local específico y cerrado, que no computará en edificabilidad en los términos de artículo 6.5.3 de acuerdo con la propuesta Nº5, como en espacio libre de parcela o en el propio garaje aparcamiento.
- Plazas de autocares:
  - Se mantiene la exigencia de las plazas para autobuses escolares en equipamientos educativos básicos, públicos y privados, modificando el estándar y suprimiendo las plazas de aparcamiento para visitantes, que se consideran ya incluidas en la dotación de plazas de aparcamiento.
  - Se establece la exigencia de plaza de aparcamiento para autobuses en establecimientos hoteleros en función del número de habitaciones, así como de plaza de aparcamiento para recepción de vehículos de clientes.

98024E4E0520513C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:16
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:44
CSV : 98024E4E0520513C

DOTACIÓN DE OTRAS PLAZAS Y ESPACIOS						
USO	**TEXTO VIGENTE NN UU**			**PROPUESTA**		
	INTERIOR APE 0.01	**CASCOS HISTÓRICOS**	**EXTERIOR APE 0.01**	**CARGA Y DESCARGA**	**BICICLETAS**	**OTROS**
RESIDENCIAL	-				VIVIENDA: 1 p/vivienda RESIDENCIA COMUNITARIA: 1 p/ 5 unidad de alojamiento.	-
INDUSTRIAL	CARGA Y DESCARGA: 1 p/350 m^2, 2 p/700 m^2 + 1 p/500 m^2			1 p/350 m^2, 2 p/700 m^2 + 1 p/500 m^2 ALMACENAMIENTO LOGÍSTICO: Se podrá incrementar en el informe de movilidad	1 p/15 trabajadores	-
TERCIARIO HOSPEDAJE	-		CARGA Y DESCARGA: 1 plaza en hoteles y hoteles apartamentos	1 p/50 habitaciones	1 p/15 trabajadores + 1 p/5 unidad de alojamiento	1 p recepción clientes. 1 p de autobús a partir de 300 habitaciones.
T. COMERCIAL MEDIANO COMERCIO Y GRANDES SUPERFICIES	CARGA Y DESCARGA: mediano comercio:1 p/500 m^2 sup. de venta cuando se disponga plazas de aparcamiento. Grandes superficies: 2 p/2500 m^2 + 1 p/500 m^2 sup. venta Se contempla su exención.		CARGA Y DESCARGA: 1 p/500 m^2 superficie de venta	1 p/500 m^2 superficie de venta	1 p/15 trabajadores + 1 p/350 m^2 superficie de venta	-
T. 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	-
T. RECREATIVO	-				1 p/15 trabajadores Con espectáculo: 1 p/15 trabajadores + 1 p/30 localidades	-
OTROS SERV. TERCIARIOS	-			1 plaza en garajes de más de 400 plazas	1 p/15 trabajadores	-
D.EQUIPAMIENTO, DEPORTIVO	BICICLETAS: Equipamiento y deportivo 10 m^2 AUTOBÚS: Equipamiento básico o privado educativo en edificio exclusivo 1p/250 alumnos o fracción superior a 125 y 5 plazas aparcamiento visitantes			-	1 p/15 trabajadores + EDUCATIVO: secundaría 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 VIVIENDAS DOTACIONALES: Igual residencial vivienda.	AUTOBÚS: Equipamiento básico o privado educativo en edificio exclusivo 1p/500 alumnos o fracción superior a 250.
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	-
ZONAS VERDES	BICICLETAS: 10 m^2			-	Reserva mínima de 10 p	-
MERCADOS DISTRITO Y C. COMERCIALES DE BARRIO	CARGA Y DESCARGA: mediano comercio:1 p/500 m^2 superficie venta cuando se disponga plazas de aparcamiento. Grandes superficies: 2 p/2500 m^2 + 1 p/500 m^2 superficie de venta		CARGA Y DESCARGA: 1 p/500 m^2 superficie venta	1 p/500 m^2 superficie de venta	1 p/15 trabajadores + 1 p/350 m^2 superficie de venta	
D. TRANSPORTE	BICICLETAS: 10 m^2			-	Reserva mínima de 20 p	-

98024E4E0520513C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:16
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:44
CSV : 98024E4E0520513C

MADRID

1.3 Ámbito de aplicación.

Problemática:

- Con la redacción actual del artículo 7.5.2 de las NNUU surgen dudas sobre la exigencia de la dotación de servicio de aparcamiento en los cambios de uso en locales que resulten de obras de menor alcance que la reestructuración o sin obras, puesto que se considera de aplicación cuando se aconseje la exigencia de su cumplimiento, lo que genera un margen de indeterminación y discrecionalidad que debe evitarse.
- Dado que, dentro de la dotación de servicio de aparcamiento se incluyen no solo las plazas de aparcamiento, sino también otros espacios y reservas, como la carga y descarga y los espacios para bicicletas y vehículos de movilidad activa, se debe aclarar el ámbito de aplicación de cada una de las dotaciones reguladas en el Capítulo 7.5.

Propuesta:

- Modificar el artículo 7.5.2 de las NNUU, aclarando el ámbito de aplicación de las condiciones del uso de garaje aparcamiento, y el artículo 7.5.4, en cuanto a la dotación regulada en la Sección 1° y, por remisión, en el artículo 7.5.3, que serán siempre de aplicación en las obras de nueva edificación y en los locales resultantes de obras de reestructuración general, así como en los cambios de uso cuando afecten al uso principal.
- En el caso de cambios de uso de locales, con independencia del tipo de obra, se diferencia para cada una de las dotaciones con los criterios siguientes:
  - Dotación de plazas de aparcamientos y plazas para bicicletas y vehículos de movilidad activa: Cuando afecte a locales con superficie superior a 500 m^2.
  - Carga y descarga: En todos los supuestos en que la dotación sea exigible.

1.4 Criterios de exención de la dotación de servicio de garaje aparcamiento.

Problemática:

- En la actualidad los criterios de exención se regulan en el artículo 7.5.8 de las NNUU, complementados con lo recogido de la Instrucción 1/2012, del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, relativa a la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento.
- El artículo 7.5.8 contempla sobre los motivos de una posible exención de la dotación de aparcamiento lo siguiente: "… por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados del inmueble,

98024E4E0520513C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:16
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:44
CSV : 98024E4E0520513C

la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad de puntos conflictivos desde el punto de vista de ordenación vial, y otras similares". Estos criterios, al ser genéricos, generan un amplio margen de indeterminación y discrecionalidad que es necesario reducir en lo posible.

- La instrucción 1/2012 contempla un escenario muy restrictivo de la exención de la dotación de aparcamiento que no se corresponde a la realidad actual de la movilidad en la ciudad, llegando a contemplar, incluso, la posibilidad de utilizar plazas de aparcamiento mediante compra o alquiler en otros emplazamientos situados en un radio inferior a 200 m, solución que no aumenta la dotación de plazas del ámbito y que en muchos casos es inviable o puede provocar el alquiler de plazas por plazos mínimos, con el objeto formal de obtener la licencia.
- Debe aclararse que la dotación de aparcamiento engloba, además de los espacios para aparcamiento de los vehículos automóviles, el resto de los espacios preceptivos contemplados en el Capítulo 7.5.
- Se han analizado y considerado las determinaciones sobre exención de la dotación de aparcamiento de diversos planes generales.

CRITERIOS DE EXENCIÓN DOTACIÓN DE APARCAMIENTO EN PG DE OTRA CIUDADES	
PG	CRITERIOS DE EXENCIÓN
BILBAO	Que estén construidos sobre parcela de superficie inferior a cuatrocientos (400) metros cuadrados. Que tengan frente de fachada inferior a diez (10) metros. Que sean edificios transformados, rehabilitados o por cambio de uso, en los que se justifique la extrema dificultad de conseguirlo. Cuando sea previsible que puedan ocasionarse perjuicios al tráfico en las inmediaciones, por objetivos de mejora peatonal o por razones de funcionalidad en edificios equipamentales, servicios urbanos y administrativos.
BURGOS	En aquellos casos en los que, por tipología, nivel de protección o configuración de la edificación y sus accesos o del viario al que recaen se considere inviable esta dotación.
VALENCIA	Se admitirá una dotación de plazas de aparcamiento inferior hasta en un 50% a la mínima establecida por estas Normas en parcelas, que limitando en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo, tengan una forma tal que no admita la inscripción de un rectángulo de 12 x 20 metros. Cuando ocupando la totalidad de las dos primeras plantas bajo rasantes no pueda completarse la dotación de aparcamiento.
SEVILLA	Excluye de la dotación a aquellos en los que exigencia sea menor a 6 plazas o en calles de menos de 6 m de ancho.
GRANADA	Los edificios de vivienda unifamiliar situados sobre parcelas de superficie inferior a ochenta (80) metros cuadrados, los de uso dominante de vivienda plurifamiliar ubicados sobre parcelas de superficie inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados, y los destinados a dichos usos ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado. Resto de los usos también superficie parcela inferior a 120 m^2.
LA CORUÑA	Se consideran exentos los solares que tengan un fondo inferior a quince metros (15 m), como los que tengan un número de viviendas igual o inferior a seis (6), y en cada caso se cumpla alguna de las condiciones siguientes: - Superficie de solar igual o inferior a doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m2). - Fachada igual o inferior a ochocientos centímetros (800 cm). En todo caso la fecha de segregación deberá ser anterior a la de aprobación inicial del Plan. En todo solar de superficie igual o inferior a trescientos cincuenta metros cuadrados (350 m2) se podrá considerar la utilización de medios mecánicos (montacoches, plataformas móviles, etc.) para el aparcamiento de turismos. Los accesos a los aparcamientos se realizarán como mínimo a cinco metros (5 m) de las intersecciones de las alineaciones de las esquinas y cruces semafóricos.

98024E4E0520513C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:16
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:44
CSV : 98024E4E0520513C

Propuesta:

- Aunque cada caso tendrá que ser objeto de análisis independiente, reducir en lo posible el ámbito de indeterminación y discrecionalidad mediante el establecimiento de criterios objetivos para la exención de la dotación de aparcamiento, lo que facilitará la labor se los servicios técnicos encargados del análisis de la exención, simplificando la tramitación de las licencias.
- Se consideran como elementos a valorar en la procedencia de la exención total o parcial de la dotación de servicio de aparcamiento, los siguientes:

  - Características del edificio y uso del mismo:

    - Cuando la dotación requerida en la tabla 1 resulte igual o inferior a 2, salvo en vivienda unifamiliar.
    - En edificios existente, 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.
    - Cuando se acredite que las características concretas de la actividad (trabajadores y visitantes) requiere una dotación inferior a la exigida.

  - Características de la parcela:

    - Cuando la dotación requerida en la tabla 1 sea igual o inferior a 5 plazas, salvo en vivienda unifamiliar y, además, se cumpla una de las siguientes condiciones:
      - Superficie de parcela igual o inferior a 200 m^2.
      - Frente de parcela igual o inferior a 8 m.

  - Afección a elementos catalogados del inmueble.

  - Dificultad de acceso de vehículos y características del viario:

    - Parcelas o edificios con un solo frente y que éste vierta a una calle peatonal.
    - Cuando el ancho o la morfología de la calzada imposibilite el giro para el acceso al garaje.
    - En las situaciones contempladas en el artículo 7.14.10.

- Cuando no resulte posible la incorporación de la dotación de carga y descarga en el interior del edificio o parcela, ésta podrá disponerse en la vía pública, previa autorización del órgano municipal competente.

98024E4E0520513C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:16
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:44
CSV : 98024E4E0520513C

1.5 Cómputo de la dotación en espacios no edificados:

Problemática:

- Aparente contradicción entre el artículo 6.8.14, que indica que la dotación contemplará la correspondiente a espacios no edificados, y los artículos 7.5.6 y 7.5.35, que establecen, cuando la base de cálculo es la superficie, que esta sea la superficie edificada.

Para resolver la problemática planteada, se han valorado las siguientes alternativas y, una vez analizadas sus ventajas e inconvenientes, se ha optado como **propuesta por la alternativa 1.**

Propuesta. Alternativa 1:

- Mantener la redacción actual del artículo 6.8.14 y establecer una dotación de aparcamiento para el uso dotacional deportivo en función, no solo de la superficie edificada de los espacios cerrados, sino también de la superficie de las pistas descubiertas, considerando el 50% de su superficie.

Ventajas:

- Se elimina la aparente contradicción entre el artículo 6.8.14 y los artículos 7.5.6 y 7.5.35.
- Se evita la construcción de nuevas instalaciones deportivas con una dotación de aparcamiento reducida respecto de los usuarios de la instalación.

Inconvenientes:

- No se aprecian.

Alternativa 2:

- Modificar la redacción del artículo 6.8.14, eliminando la referencia a los espacios no edificados.

98024E4E0520513C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:16
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:44
CSV : 98024E4E0520513C

MADRID

Ventajas:

- Se eliminaría la aparente contradicción entre el artículo 6.8.14 y los artículos 7.5.6 y 7.5.35.

Inconvenientes:

- Para el uso deportivo se mantendría la situación actual, en la que solo se consideran para establecer la dotación de aparcamiento los espacios cerrados, pero no las pistas deportivas descubiertas.

2. ACUERDOS DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PLAN GENERAL

- Acuerdo nº52. Cambio de uso de plazas de garaje de libre disposición de la dotación de aparcamiento. Se integra en el artículo 7.5.4.
- Acuerdo nº93. Actividades dedicadas al reparto a domicilio: aparcamiento de motocicletas en la vía pública. Se integra en el artículo 7.4.6 incluido en la propuesta Nº11 referente al uso industrial.
- Acuerdo nº159. Exigencia de dotación de aparcamiento en edificios existentes: Se aclara el ámbito de aplicación de las condiciones de dotación de garaje aparcamiento en el artículo 7.5.4.
- Acuerdo nº198. Interpretación del artículo 7.5.35 de las normas urbanísticas: cómputo de la dotación de plazas de aparcamiento en los centros parroquiales. Se integra en el artículo 7.5.35.
- Acuerdo nº210. Sustitución de la actividad textil por la de servicios empresariales mediante obras de restructuración parcial en un edificio de uso exclusivo industrial ubicado en un ámbito regulado por la norma zonal 4: Se integra en el artículo 7.5.35.

3. INCIDENCIA AMBIENTAL.

Las medidas que plantea esta propuesta son favorables a la mejora del medio ambiente y la movilidad urbana, puesto que replantean las dotaciones de aparcamiento y carga y descarga, manteniendo la diferenciación por usos pero incluyendo una nueva diferenciación por ámbitos, orientada a reducir, en la zona más céntrica, las dotaciones obligatorias de aparcamiento no residenciales, para promover la reducción del tráfico en la misma, impulsando, de esta forma, la movilidad en transporte público y la movilidad activa, aprovechando la consolidación del sistema público de transporte con el que cuenta la ciudad de Madrid.

Se tienen en cuenta las peculiaridades de cada uso y zona para determinar la dotación mínima. Asimismo, en los usos no residenciales, se establecen límites máximos al número de plazas de aparcamiento que puedan disponerse para regular el uso del vehículo privado, con independencia de la energía utilizada, y fomentar otros modos de transporte activo o público.

98024E4E0520513C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:16
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:44
CSV : 98024E4E0520513C

Se potencia el uso de la bicicleta y otros vehículos de movilidad activa como medios de transporte limpios, activos y no contaminantes, mediante el establecimiento de dotación obligatoria en todos los usos.

4. INCIDENCIA EN MATERIA DE GÉNERO, ADOLESCENCIA E INFANCIA, FAMILIA Y ACCESIBILIDAD.

La propuesta incluye medidas que mejorarán la regulación en la ciudad de la dotación de aparcamiento. Incentiva la movilidad activa, al establecer y dimensionar la dotación obligatoria para este modo de desplazamiento.

Esta medida contribuye a hacer un espacio público más equitativo e igualitario.

La restricción del aparcamiento se ha desvelado como uno de los mecanismos más útiles para disuadir el uso del vehículo privado. La propuesta, respetando los límites legales que debe cumplir-el Ayuntamiento, plantea restar protagonismo al vehículo privado en la zona más céntrica de la ciudad y en los cascos históricos, limitando los estándares de aparcamiento en los usos no residenciales, con el fin de disuadir de la entrada de vehículos en esas zonas.

Se contempla la reserva de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida por remisión a las condiciones establecidas al efecto en el Código Técnico de la Edificación y a la normativa que pueda dictar la CM en la materia.

5. INCIDENCIA ECONÓMICA.

No se aprecia ni incremento ni reducción de gastos significativo, derivados de esta propuesta. En su caso, se podría producir un mayor uso del transporte público que derivará en mayores ingresos en este sentido.

6. ACUERDOS DE LA VILLA DE JULIO DE 2020 Y PLAN OPERATIVO DE GOBIERNO 2019-2023.

En la línea de los Acuerdo de la Villa y el POG, la propuesta prevé la adecuación de zonas e instalaciones de aparcamientos de bicicletas en los distintos usos.

Se establecen las reglas de la dotación de aparcamiento para todos los usos, con especial atención a la localización del uso industrial en su categoría de logística, estableciendo las reglas para la implantación de estas actividades.

98024E4E0520513C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:16
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:44
CSV : 98024E4E0520513C

Se aclara y simplifica la normativa al delimitar y cuantificar los criterios de exención de dotación de aparcamiento, para reducir el ámbito de discrecionalidad actual, aunque cada caso deba de ser objeto de análisis independiente (características del edificio y uso, características de la parcela, afección a elementos catalogados, dificultad de acceso de vehículo, características del viario, proximidad de puntos conflictivos, etc.).

7. NORMAS URBANÍSTICAS. TEXTO VIGENTE Y PROPUESTO.

Se propone la modificación de los artículos 6.8.14, 7.5.2, 7.5.4, 7.5.5, 7.5.6, 7.5.7, 7.5.8, 7.5.19 y 7.5.35 de las NNUU.

98024E4E0520513C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:16
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:44
CSV : 98024E4E0520513C

PROPUESTA Nº12	DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
Artículo 6.8.14 Dotación de servicio de aparcamiento (N-2) 1. Las edificaciones dispondrán del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. Esta dotación contemplará la correspondiente a espacios no edificados destinados al desarrollo de una actividad. 2. La dotación de servicio de aparcamiento se determinará en función del uso al que se destinen los edificios, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsible de usuarios, de acuerdo con los criterios establecidos en estas Normas. Esta dotación contemplará la correspondiente a espacios no edificados destinados al desarrollo de la actividad. 3. Su régimen se regula en el Capítulo 7.5 uso de garaje-aparcamiento.	**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.
Artículo 7.5.2 Aplicación (N-2) Las condiciones que se señalan para el uso de garaje-aparcamiento serán de aplicación a obras de nueva edificación y a los edificios o locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras si su ejecución implica cambio de uso que aconseje la exigencia de su cumplimiento.	**Artículo 7.5.2 Aplicación (N-2)** 1. 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.

98024E4E0520513C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:16
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:44
CSV : 98024E4E0520513C

Sección Primera. Condiciones de dotación de plazas de aparcamiento **Artículo 7.5.4 Definición** (N-2) 1. Son condiciones sobre dotación de plazas de aparcamiento las que se establecen para regular el número de plazas de aparcamiento al servicio de los diferentes usos.	**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 activa, las plazas para autobuses y las plazas de carga y descarga. 3. La aplicación de las condiciones sobre dotación de servicio de aparcamiento seguirá las siguientes reglas: a) En las obras de nueva edificación y de reestructuración general, se aplicarán en todo caso. b) En el resto de las obras, serán de aplicación cuando su ejecución implique el cambio de uso, clase o categoría del principal del edificio. c) En el resto de las obras, serán de aplicación cuando su ejecución implique el cambio de uso, clase o categoría de un local o establecimiento, diferenciando en función del tipo de dotación: i) Las dotaciones de plazas de aparcamiento y de plazas para bicicletas y otros vehículos de movilidad activa se exigirán cuando la superficie útil del local sea igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados. ii) La dotación de plazas de carga y descarga se exigirá en todos los supuestos contemplados en el artículo 7.5.35.

98024E4E0520513C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:16
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:44
CSV : 98024E4E0520513C

2. El Ayuntamiento podrá, no obstante, exigir el cumplimiento de la dotación de servicio de aparcamiento en aquellas implantaciones o cambios de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o reestructuración, sean susceptibles de generar gran afluencia de vehículos.	2. No obstante, lo establecido en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de la dotación de servicio de aparcamiento en aquellas implantaciones de actividades que sean susceptibles de generar gran afluencia de vehículos.
3. No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de aparcamiento.	3. No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación obligatoria de aparcamiento.
	4. 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.
	5. La conversión de las plazas de aparcamiento de libre disposición en aparcamiento público contemplada en el artículo 7.5.1.2.b, no será posible en las adscritas al uso residencial.
4. Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en las secciones siguientes, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones: a) Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos. **b)** Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres (3) metros.	6. 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.

98024E4E0520513C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:16
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:44
CSV : 98024E4E0520513C

Artículo 7.5.5 Estándares de dotación de plazas de aparcamiento al servicio de los usos (N-2) 1. Se entiende por dotación el número mínimo de plazas de aparcamiento que, necesariamente, y en aplicación de los estándares establecidos en estas Normas, deben realizarse. 2. Los estándares de dotación de aparcamiento al servicio de los usos de los edificios figuran en el art. 7.5.35.	**Artículo 7.5.5 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 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 de un edificio, local o actividad se determinará, conforme a lo dispuesto en estas Normas, en función del uso al que se destinen, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsto de usuarios. 2. Con carácter general, y salvo que las condiciones particulares de los usos fijen otros criterios, la base para el cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento, cuando ésta se exprese en unidades por metro cuadrado, será la superficie edificada destinada a todos los usos del edificio, no considerándose a estos efectos aquellos espacios que no computen edificabilidad.	**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.

98024E4E0520513C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:16
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:44
CSV : 98024E4E0520513C

3. La dotación de aparcamiento resultante se entenderá referida a plazas para vehículos automóviles, excepto en aquellos casos en los que por las características de los vehículos de los usuarios del edificio o actividad se establezca justificadamente otro tipo de vehículo.	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 plazas de aparcamiento correspondientes a un edificio o actividad, será la resultante de la suma de las dotaciones establecidas para cada uno de los usos o actividades que se desarrollen en el mismo. 2. El número de plazas cubrirá en primer lugar la dotación mínima correspondiente a los usos que la exigen. Si el número de plazas supera la dotación exigida para los distintos usos, el exceso tendrá la consideración de plazas de libre disposición.	**Artículo 7.5.7 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 o de carga y descarga regulada en esta Sección, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurran circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamiento por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados del	**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.

98024E4E0520513C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:16
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:44
CSV : 98024E4E0520513C

inmueble, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad de puntos conflictivos desde el punto de vista de ordenación vial, y otras similares.	2. 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. b) Características de la parcela: 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.

98024E4E0520513C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:16
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:44
CSV : 98024E4E0520513C

2. La exención total o parcial requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento, y se hará constar en la correspondiente licencia municipal. 3. El Ayuntamiento para usos no residenciales, a tenor de las características y de las condiciones de su ámbito de implantación podrá exigir dotaciones de servicio de aparcamiento superiores a las establecidas en las presentes Normas.	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 de la dotación de carga y descarga en el interior del edificio o parcela, ésta podrá 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.
Artículo 7.5.19 Condiciones especiales (N-2) 1. Los aparcamientos de capacidad superior a seis mil (6.000) metros cuadrados serán sometidos, previamente a la concesión de licencia, a informe de los servicios municipales competentes, y aquellos que superen los doce mil (12.000) metros cuadrados deberán someterse al Plan Especial correspondiente regulado en el Título 5. En ambos supuestos, el Ayuntamiento, a la vista de informe justificativo de los servicios municipales	**Artículo 7.5.19 Condiciones especiales (N-2)** 1. Los aparcamientos de capacidad superior a cuatrocientas (400) plazas 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.

98024E4E0520513C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:16
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:44
CSV : 98024E4E0520513C

competentes, podrá imponer condiciones específicas o incluso limitar el número total de plazas del garaje-aparcamiento. 2. Los garajes-aparcamientos de las Grandes Superficies Comerciales se regularán por las condiciones de los aparcamientos públicos.	2. Los garajes-aparcamientos de las Grandes Superficies Comerciales se regularán por las condiciones de los aparcamientos públicos.
Artículo 7.5.35 Dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos de los edificios - estándares (N-2*)* 1. Las condiciones establecidas en este artículo podrían modificarse a través de un Plan Especial redactado al efecto o integradamente en el Plan Especial de Aparcamientos previsto en las presentes Normas Urbanísticas. Cualquiera de ellos podrá ser revisado periódicamente para acomodación de los estándares a la evolución en la movilidad global de la ciudad, bien para su conjunto o para sectores diferenciables de características homogéneas, sin que ello suponga modificación del Plan General. 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 plazas de aparcamiento son los siguientes: a) Uso residencial. i) Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados y, en todo caso, una por cada vivienda. b) Uso industrial. i) Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificada.	**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 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 activa y plazas para autobuses.

98024E4E0520513C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:16
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:44
CSV : 98024E4E0520513C

ii) En el ámbito exterior al Casco Antiguo los talleres de automoción dispondrán de una dotación de aparcamiento, en el interior del establecimiento o espacio libre de parcelas edificables, de al menos 1 plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie del local, calculada según criterios del art. 7.4.4. iii) Con independencia de los dispuesto en los apartados anteriores, cuando la superficie de producción o almacenaje supere los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados, se dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales libres de un metro que constituye la unidad operativa de carga y descarga. Para superficies superiores a setecientos (700) metros cuadrados, deberá duplicarse dicho espacio y mantenerse una unidad más por cada quinientos (500) metros cuadrados más de superficie. c) Uso de servicios terciarios de hospedaje. i) Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 3 habitaciones o cien (100) metros cuadrados de superficie edificada. ii) Con independencia de la dotación de plazas de aparcamiento indicada en el anterior apartado, todo local de hospedaje en las categorías de hoteles y hoteles/apartamento, en el ámbito exterior al Centro Histórico, dispondrán al menos de una (1) plaza para carga y descarga. d) Uso de servicios terciarios de comercio:	3. 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. 4. 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 calculada según lo establecido en la normativa de seguridad en caso de incendio, salvo cuando en las tablas se exprese específicamente otra referencia. 5. 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. 6. 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. 7. 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 activa, en locales específicos. 8. 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.

98024E4E0520513C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:16
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:44
CSV : 98024E4E0520513C

i) En localizaciones interiores a la M-30, en APE 00.01 y en cascos históricos, en la categoría de mediano comercio y grandes superficies comerciales se dispondrá de una dotación mínima de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de venta salvo que bajo el procedimiento establecido en el artículo 7.5.8, se demuestre la inviabilidad de la provisión de esa dotación por razones de movilidad, funcionalidad, estructura y calidad urbana. ii) En localizaciones exteriores a la M-30, se dispondrá una dotación mínima de una (1) plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie de venta en las categorías de mediano comercio y grandes superficies comerciales. iii) A partir de 250 plazas de aparcamiento será necesario estudio en el que se analice la incidencia sobre el tráfico y en el que se describan las medidas correctoras necesarias para eliminar las posibles repercusiones sobre la movilidad del entorno. iv) A los efectos de la dotación señalada ésta se resolverá en la clase de aparcamiento público. v) Plazas de carga y descarga: - APE.0.01 y Cascos Históricos: En las categorías de mediano comercio y grandes superficies comerciales cuando se dispongan plazas de aparcamiento, será obligatoria también la reserva para carga y descarga dentro del local o espacio libre de parcela, a razón de 1 plaza por cada 500 m^2 de superficie de venta, salvo que bajo el procedimiento establecido en el artículo 7.5.8, se demuestre la inviabilidad provisión de esa dotación por razones de movilidad, funcionalidad, estructura y calidad urbana.	

98024E4E0520513C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:16
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:44
CSV : 98024E4E0520513C

En la categoría de gran superficie comercial será obligatoria la reserva mínima de 2 plazas para carga y descarga para los primeros 2.500 m^2 de superficie de venta, aumentando en una plaza más por cada 500 m^2 o fracción de superficie de venta, salvo que, en el marco y con el procedimiento establecido en el artículo 7.5.8, se demuestre la inviabilidad de la provisión de esa dotación. - Exterior al APE.0.01: En las categorías de mediano comercio y grandes superficies comerciales, todo comercio de más de quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta dispondrá de plazas para carga y descarga dentro del local o espacio libre de parcela, en la proporción mínima de una (1) plaza por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta. e) Uso de servicios terciarios de oficinas. i) En el ámbito interior a la M-30, se dispondrá una dotación mínima de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificada. ii) En resto del municipio, se dispondrá una dotación mínima de 1,5 plazas por cada cien (100) metros cuadrados de edificación. f) Uso de servicios terciarios recreativos. i) La dotación de plazas de aparcamiento se regulará de igual forma que en el uso terciario de oficinas. ii) En aquellos casos en que pueda presuponerse elevada concentración de personas, se incrementará la dotación anterior al menos en 1 plaza cada 25 personas de capacidad,	

98024E4E0520513C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:16
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:44
CSV : 98024E4E0520513C

para todo el municipio a excepción del ámbito del casco antiguo.

g) Uso dotacional de servicios colectivos en sus clases de equipamiento, deportivo y servicios públicos, a excepción de los mercados de distrito y centros comerciales de barrio.

i) El uso dotacional de servicios colectivos regulados en esta sección, dispondrá en este ámbito una dotación mínima de 0.5 plazas por cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificada en el nivel básico y en el singular y privado de 1 plaza cada cien (100) metros cuadrados.

ii) El uso dotacional de servicios colectivos en sus clases de equipamiento y deportivo, deberá disponer de una reserva mínima de diez (10) metros cuadrados para el aparcamiento de bicicletas y cuyo diseño se ajustará a lo establecido en la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública.

h) Aparcamiento en dotaciones con elevada concentración de personas, equipamientos de salud y educativos.

i) La dotación establecida en los anteriores apartados, será incrementada si así resultase de las siguientes condiciones:

- En las dotaciones en que pueda presuponerse elevada concentración de personas, se incrementará la dotación al menos en 1 plaza cada 25 personas de capacidad.

- Los equipamientos educativos pertenecientes al nivel básico o al privado dedicado a enseñanza primaria o secundaria, que se dispongan en edificios exclusivos, contarán como mínimo con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, embarque y

98024E4E0520513C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:16
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:44
CSV : 98024E4E0520513C

desembarque de 1 autobús por cada 250 plazas escolares, o fracción superior a 125, y de 5 plazas para visitantes. Los equipamientos educativos de nivel singular o privado dedicado a enseñanza superior o universitaria, incrementarán su dotación al menos en 5 plazas cada cien (100) metros cuadrados de superficie de aulas. • El equipamiento de salud, en los niveles singular y privado, ampliarán su dotación al menos en 1 plaza cada 5 camas y 1 plaza cada 2 salas de consulta. ii) Lo regulado en este apartado será de aplicación a todo el municipio a excepción del casco antiguo. iii) Los equipamientos educativos pertenecientes al nivel básico o singular deberán disponer de una reserva mínima de diez (10) metros cuadrados para el aparcamiento de bicicletas y cuyo diseño se ajustará a lo establecido en la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública. i) Uso dotacional de servicios colectivos en la clase de administración pública, zonas verdes, mercados de distrito y centros comerciales de barrio. Aparcamiento en los servicios de la administración pública. i) En el uso dotacional de servicios colectivos, en su clase de servicios de la administración pública, la dotación de plazas de aparcamiento se regulará de igual forma que en el uso terciario en su categoría de oficinas. j) Aparcamiento en zonas verdes.	

98024E4E0520513C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:16
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:44
CSV : 98024E4E0520513C

i) En las zonas verdes singulares, la dotación de aparcamiento se determinará en el Proyecto de Urbanización o en el Plan Especial correspondiente, en función de la previsión de visitantes a dicha dotación. ii) Las zonas verdes de nivel básico o singular deberán disponer de una reserva mínima de diez (10) metros cuadrados para el aparcamiento de bicicletas y cuyo diseño se ajustará a lo establecido en la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública. k) Aparcamiento en mercados de distrito y centros comerciales de barrio. i) Estarán sometidos al régimen general instituido para el uso de servicios terciarios de comercio fijado en el apartado d) anterior. l) Uso dotacional para el transporte. i) La dotación de plazas de aparcamiento, en todas sus categorías, se determinará en función de las necesidades de cada actividad o, en su caso, según lo establecido en los Planes Especiales que se redacten para su desarrollo. ii) El uso dotacional para el transporte en su clase de intercambiadores de transporte deberán disponer de una reserva mínima de diez (10) metros cuadrados para el aparcamiento de bicicletas y cuyo diseño se ajustará a lo establecido en la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública.	

98024E4E0520513C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:16
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:44
CSV : 98024E4E0520513C

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 m² y 1 /vivienda		1/100 m² y 1/vivienda		1,5/100 m² y 1,5 /vivienda	
INDUSTRIAL		Taller aut. 1/25 m²	1/100 m² Taller aut.1/25 m²	1/100 m² Taller aut.1/25 m²	2/100 m² Taller aut.1/25 m²	1.5/100 m² Taller aut.1/25 m²	3/100 m² Taller. aut.1/25 m²
TERCIARIO HOSPEDAJE		0	1/100 m²	1/100 m²	2/100 m²	1.5/100 m²	3/100 m²
TERCIARIO COMERCIAL PEQUEÑO COMERCIO		0	0	1/100 m² Superficie venta	1.5/100 m² Superficie venta	1.5/100 m² Superficie venta	2/100 m² Superficie venta
TERCIARIO COMERCIAL MEDIANO COMERCIO Y GRANDES SUPERFICIES		0	1/100 m² Superficie venta	1/100 m² Superficie venta	3/100 m² Superficie. venta	2/100 m² Superficie. venta	5/100 m² Superficie. venta
TERCIARIO OFICINAS		0	1/100 m²	1/100 m²	1.5/100 m²	1.5/100 m²	3/100 m²
TERCIARIO RECREATIVO		0	0	1 /100 m²	1 /10 per.	1,5 /100 m² y 1 /25 per.	1 /10 per.
OTROS SERVICIOS TERCIARIOS		0	0	1 /100 m²	1 /10 per.	1,5 /100 m² y 1 /25 per.	1 /10 per.
DOTACIONAL EQUIPAMIENTO, DEPORTIVO Y SERVICIOS PÚBLICOS	BÁSICO	0	0.5/100 m²	1/100 m²	1.5/100 m²	1.5/100 m²	3/100 m²
	SINGULAR Y PRIVADO	0	1/100 m²	1/100 m²	2/100 m²	1.5/100 m²	3/100 m²
	ALTA CONCENTRACIÓN	0	1/100 m²	1 /100 m² y 1 /25 per.	1 /10 per.	1,5 /100 m² y 1 /25 per.	1 /10 per.
	EDUCATIVO ENSEÑANZA SUPERIOR.			1/100 m² + 5/100 m² de aulas	2/100 m² + 5/100 m² de aulas	1.5/100 m² + 5/100 m² de aulas	3/100 m² + 5/100 m² de aulas
	SALUD HOSPITALARIO			1/100 m² + 1/5 camas y 1/2 consultas	2/100 m² + 1/5 camas y 1/2 consultas	1.5/100 m² + 1/5 camas y 1/2 consultas	3/100 m² + 1/5 camas y 1/2 consultas
DOTACIONAL ADMINISTRACIÓN PÚBLICA		0	1/100 m²	1/100 m²	1.5/100-m²	1.5/100 m²	3/100 m²
DOTACIONAL ZONA VERDE		Nivel singular a definir en proyecto de urbanización					
MERCADO DE DISTRITO Y CENTROS COMERCIALES DE BARRIO		0	1/100 m² Superficie venta	1/100 m² Superficie venta	3/100 m² Superficie venta	2/100 m² Superficie venta	5/100 m² Superficie venta
DOTACIONAL PARA EL TRANSPORTE		En función de las necesidades o determinación del PE					
DOTACIONAL SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES		En función de las necesidades					

98024E4E0520513C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:16
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:44
CSV : 98024E4E0520513C

TABLA 2. ESTÁNDARES DE DOTACIÓN DE PLAZAS PARA CARGA Y DESCARGA, BICICLETAS Y OTROS VEHÍCULOS DE MOVILIDAD ACTIVA Y AUTOBUSES			
USO	**CARGA Y DESCARGA**	**BICICLETAS Y OTROS VEHÍCULOS DE MOVILIDAD ACTIVA**	**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: secundaría 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	
		VIVIENDAS DOTACIONALES: Igual residencial vivienda.	
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	-	Reserva mínima de 20 p	-

98024E4E0520513C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:16
Fecha Firma: 20/07/2021 12:37:44
CSV : 98024E4E0520513C

MADRID

PROPUESTA Nº13	USO DE SERVICIOS TERCIARIOS

1. PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS.

1.1 Plan especial de hospedaje (PEH).

Problemática:

- 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 (en adelante PEH), establece las condiciones de compatibilidad del uso terciario hospedaje en su ámbito, formado por tres anillos que el propio PEH define, que prevalecen sobre el régimen regulado en las distintas normas zonales y ordenanzas particulares. Las NNUU serán aplicables con carácter subsidiario para todas aquellas determinaciones no contempladas expresamente en las Ordenanzas Particulares del PEH. Esta circunstancia implica que, en función de su localización en la ciudad, el uso terciario de hospedaje requiere la consulta de dos documentos distintos. En las zonas no incluidas en los anillos del PEH, las reglas de implantación del uso terciario hospedaje son directamente las establecidas en las NNUU.
- El PEH establece que la implantación del uso terciario hospedaje con el carácter de autorizable debe someterse a la aprobación de un PECUAU. Este planteamiento debe adecuarse a la propuesta Nº4, que contempla sustituir para los usos autorizables el PECUAU por un instrumento de control distinto denominado estudio de repercusión por implantación de usos (ERIU), por lo que es necesario adecuar el contenido del PEH a esta nueva regulación.
- La exigencia de acceso independiente que contempla el PEH para los dos primeros anillos limita de manera significativa la implantación del uso terciario hospedaje en edificios existentes. Además, es contradictoria con la posibilidad prevista para el tercer anillo de no exigencia de acceso independiente para las implantaciones en aquellas situaciones admitidas para los usos complementarios.
- El ámbito del PEH es menor que el término municipal y la determinación sobre acceso no independiente en el tercer anillo entra en contradicción con la regulación del ámbito exterior al PEH por las NNUU, que exigen acceso independiente a los usos complementarios, salvo para el uso terciario oficinas y otros servicios terciarios de carácter sanitario.
- Para el PEH, edificio de viviendas es aquel en el que está implantado el uso residencial sin indicar porcentajes, por lo que no es posible la implantación en edificio exclusivo del uso terciario hospedaje en edificios que mayoritariamente están terciarizados si queda alguna vivienda residual. Esta definición no coincide con el concepto de terciarización de un edificio establecido en el

98024E4E05205146

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:04
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:19
CSV : 98024E4E05205146

artículo 8.1.32 de las NNUU, que entiende que tal circunstancia se produce cuando, siendo en origen el uso principal el residencial, la superficie existente destinada a usos terciario supere el 66% de la superficie del edificio.

- El artículo 7.6.3 de las NNUU, cuya redacción actual fue establecida por PE 00/308 (A.D. 27-01-2005, BOCM 11-03-2005), anterior a la aprobación del PEH, exige informe específico en materia de movilidad para autorizar la implantación del uso terciario hospedaje en edificio exclusivo en el ámbito del Conjunto Histórico y su entorno y en los regulados por las Normas Zonales 7 y 8 con superficie superior a 2.500 m^2, que los propios servicios competentes en materia de movilidad consideran innecesario.

Para resolver la problemática planteada, se han valorado las siguientes alternativas y, una vez analizadas sus ventajas e inconvenientes, se ha optado como **propuesta por la alternativa 1.**

Propuesta. Alternativa 1:

- Incorporar en las NNUU un nuevo artículo 7.6.3bis que recoja, con alguna modificación para su mejora, la parte normativa del PEH. Se incorporará el plano de delimitación del ámbito del PEH como un anexo de las NNUU. No se incorporan en las NNUU el artículo 7 sobre condiciones medioambientales a considerar en el PECUAU, dado que esta figura dejará de existir en concordancia con la propuesta Nº4. Tras la reciente aprobación de la Ordenanza 4/2021, de 30 de marzo, de Calidad del Aire y Sostenibilidad, es innecesario incorporar las condiciones relativas al proyecto que recoge el artículo 8 del PEH, puesto que se incluyen en las determinaciones de carácter general del cuerpo normativo formado por la nueva Ordenanza 4/2021 y la Ordenanza 7/2011, de 25 de febrero, de Protección Contra la Contaminación Acústica y Térmica.
- Modificaciones en el PEH:
  - Admitir para intervenciones distintas a nueva planta, ampliación y reestructuración general la implantación sin acceso independiente en planta baja y primera, siempre que no existan viviendas en la planta inferior a la que se implante el uso terciario hospedaje. Esta condición se extenderá a todas las NZ y ámbitos de planeamiento como condición general regulada en el artículo 7.1.4, según la propuesta Nº8.
  - Admitir, en los términos ya previstos en el artículo 8.1.32 de las NNUU, la implantación del uso terciario hospedaje como alternativo o autorizable, según los casos, en edificio exclusivo cuando la superficie existente destinada a usos terciarios supere el 66% de la superficie edificada del edificio.
  - Se recoge como uso prohibido para los anillos 1 y 2 el uso terciario hospedaje en edificio exclusivo en los edificios de uso distinto al residencial con nivel de usos E y nivel 3 de catalogación o sin catalogar; asimismo, se recoge como uso prohíbo el uso terciario hospedaje como uso complementario en el anillo 1, corrigiendo así las lagunas que tiene el PEH al respecto.
  - Se eliminan las referencias al uso dotacional, puesto que este uso tiene su propia regulación de compatibilidad de usos que solo admite, como usos distintos al dotacional, los usos asociados, los cuales quedan excluidos de la regulación del PEH.

98024E4E05205146

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:04
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:19
CSV : 98024E4E05205146

- Se aclara que la justificación que debe contener el plan especial de protección para admitir la implantación del uso terciario hospedaje en los edificios con niveles de catalogación 1 y 2 se refiere a las condiciones higiénicas de las viviendas reguladas en el Capítulo 7.3 de las NNUU.

- Se modifica el artículo 7.6.3, eliminando la exigencia del informe de movilidad para la implantación del uso terciario hospedaje en edificio exclusivo en el ámbito del Conjunto Histórico y su entorno y en los regulados por las Normas Zonales 7 y 8, por ser una cautela innecesaria y que se considera superada por las contempladas en el PEH, que ahora se incorpora a las NNUU.

Ventajas:

- Toda la regulación del uso terciario hospedaje estará recogida en el texto de las NNUU, lo que facilitará su aplicación.
- Al integrar el PEH se modificarán las referencias al PECUAU, que se sustituirían por el nuevo ERIU.
- Se evitará un expediente de modificación del PEH, que en caso contrario sería imprescindible para adecuar su contenido a la figura del ERIU.
- Se mantendrán los anillos a efectos de compatibilidad del uso terciario hospedaje, pero se homogenizarán las condiciones de implantación en los tres anillos y en el resto del término municipal y se eliminarán las contradicciones actuales.
- Se flexibilizará parcialmente la implantación del uso terciario de hospedaje, permitiendo su disposición en planta baja sin acceso independiente y en primera en caso de no existir viviendas en planta baja, lo que abrirá una vía controlada de implantación de este uso en coexistencia con el uso cualificado residencial.
- Las posibles molestias en los edificios de viviendas se verán minoradas por las restricciones de implantación en las plantas inferiores del edificio.
- Se posibilitará que los edificios mayoritariamente terciarizados puedan destinarse al uso terciario hospedaje en edificio exclusivo, sin que lo impida, como actualmente, la existencia residual de viviendas, aunque estas estén en desuso y se haya superado el porcentaje que las NNUU establecen con carácter general para entender que se ha producido la terciarización del edificio.

Inconvenientes:

- Posibles molestias en los edificios de viviendas, al permitir la implantación sin acceso independiente en los supuestos indicados, salvo en el anillo 3 en el que ya está admitido sin ninguna cautela.

98024E4E05205146

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:04
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:19
CSV : 98024E4E05205146

Alternativa 2:

- Incorporar en las NNUU un nuevo artículo 7.6.3bis que recoja la parte normativa del PEH sin modificación alguna, salvo las necesarias para cambiar las referencias al PECUAU por el ERIU y para evitar las contradicciones respecto al acceso independiente en los distintos anillos y en el resto del territorio municipal, exigiendo para ello acceso independiente en todos los casos.

Ventajas:

- Se completaría toda la regulación del uso terciario hospedaje en el texto de las NNUU, lo que facilitaría su aplicación.
- Al integrar el PEH se modificarían las referencias al PECUAU, que se sustituirían por el ERIU.
- Se evitaría un expediente de modificación del PEH, que en caso contrario sería imprescindible.
- Se mantendrían los anillos a efectos de compatibilidad del uso terciario hospedaje, pero se homogenizarían las condiciones de implantación en los tres anillos y en el resto del término municipal, eliminando las contradicciones actuales respecto del acceso independiente.

Inconvenientes:

- Se mantendría la imposibilidad actual de incorporación de viviendas turísticas en edificios existentes, salvo que dispongan de acceso independiente.

Alternativa 3:

- No integrar el PEH en las NNUU y mantenerlo como un instrumento independiente.

Ventajas:

- Se facilitaría el proceso de modificación de las NNUU, al resolverse mediante una remisión directa al PEH.

Inconvenientes:

- La regulación del uso terciario hospedaje seguiría fraccionada entre las NNUU y el PEH, manteniéndose la necesidad de acudir a dos textos normativos diferentes.
- Sería necesario tramitar, de forma paralela a la tramitación de la MPG de las NNUU, una modificación del PEH para adaptarlo a las determinaciones que se proponen en lo referente al PECUAU.

98024E4E05205146

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:04
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:19
CSV : 98024E4E05205146

- Se mantendrían las contradicciones internas del PEH y respecto a los ámbitos exteriores, salvo que se resolvieran en su modificación.

1.2 Condiciones del uso terciario hospedaje. Inclusión de las viviendas de uso turístico.

Problemática:

- Las NNUU no recogen la figura de las viviendas de uso turístico (en adelante VUT) en ningún uso. Son los Acuerdos de la CS nº349 y 363 los que aclaran su correspondencia con el uso terciario hospedaje.
- Ausencia de condiciones para las VUT, salvo lo recogido en los citados acuerdos de la CS sobre la remisión a las condiciones del PEH, incluido lo referente al acceso independiente.

Propuesta:

- Integrar las VUT en el uso terciario hospedaje, con las condiciones establecidas en la normativa sectorial, si bien, en función del nivel de intervención y del uso original respecto de su programa y condiciones de salubridad, se someterán a las de las viviendas que se contemplan en la propuesta Nº9 para del uso residencial.

Ventajas:

- Se establece definitivamente el uso urbanístico en el que quedan integradas las VUT, manteniendo la línea establecida en los Acuerdos de la CS y en los pronunciamientos jurisprudenciales sobre ellos.
- Se aclaran las condiciones en cuanto al programa y condiciones de salubridad que deben cumplir las viviendas de uso turístico.

Inconvenientes:

- No se aprecian.

Se descarta incluir las VUT en el uso residencial y, por tanto, no se formula esta alternativa. Tanto el Tribunal Supremo, como el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid, han dictado Sentencias que avalan el planteamiento municipal, que considera que las viviendas de uso turístico se encuadran dentro del uso terciario:

98024E4E05205146

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:04
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:19
CSV : 98024E4E05205146

- Sentencia 1550/2020, de 19 de noviembre, del Tribunal Supremo, (recurso 5958/2019), que avaló la aprobación definitiva de la modificación pormenorizada del PGOU de Bilbao en lo relativo a la regulación del uso de alojamiento turístico y, con ello, reputó acertada la conclusión de la Sala de instancia en cuanto a la diferenciación entre el uso residencial y el de equipamiento, a propósito de la necesaria adopción de medidas que salvaguarden el primero frente a la generalización del segundo en determinados ámbitos de la ciudad de Bilbao.
- Sentencias del TSJM de 14 de enero de 2021, que resuelven los recursos interpuestos contra el acuerdo de la CS de 23-01-2018 y los acuerdos de suspensión de 1 de febrero de 2018 (suspensión potestativa) y 26 de julio de 2018 -en su apartado 4º- (suspensión automática) adoptados en la tramitación del PEH, y el acuerdo de 27 de marzo por el que se aprueba definitivamente el PEH.

1.3 Terciario recreativo y otros servicios terciarios. Aforo y Tipos.

Problemática:

- Indefinición en las NNUU de los parámetros utilizados para el cálculo del aforo, al que se remite el artículo 7.6.1 para la definición del Tipo en el uso terciario recreativo y otros servicios terciarios; en el Acuerdo nº51 de la CS se establece el aforo como el máximo número de personas que teóricamente puede ocupar el edificio o local, calculado según la normativa de seguridad vigente. Si el aforo no se calcula de la forma indicada en el citado Acuerdo de la CS pueden producirse situaciones de inseguridad por exceso de ocupación.
- La Instrucción, aprobada por Decreto de 30 de enero de 2014 del Delegado del Área de Gobierno de Seguridad y Emergencias, sobre la sistematización y racionalización de la normativa y de los criterios aplicables para la determinación del aforo (BOAM 05-02-2014) maneja un concepto distinto al del Acuerdo nº51 de la CS, permitiendo que el aforo del local sea menor que la ocupación máxima teórica de cálculo mediante sistemas de control de aforo. El criterio de la instrucción debe revisarse por la imposibilidad real de controlar el aforo, lo que puede dar lugar a situaciones de riesgo para las personas por exceso de ocupación.
- Necesidad de revisar la actual división en Tipos para flexibilizar la implantación de los usos terciarios recreativos y otros servicios terciarios.

Para resolver la problemática planteada, se han valorado las siguientes alternativas y, una vez analizadas sus ventajas e inconvenientes, se ha optado como **propuesta por la alternativa 1.**

Propuesta. Alternativa 1:

- A efectos del establecimiento de los Tipos, igualar el aforo con la ocupación teórica máxima de cálculo según la normativa de seguridad en caso de incendio.

98024E4E05205146

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:04
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:19
CSV : 98024E4E05205146

- Agrupar los Tipos IV, V y VI en el tipo IV, dado que las normas zonales que limitan la implantación del uso terciario recreativo y otros servicios terciarios en función del Tipo solo manejan los tipos I, II y III y, a los efectos del control previo de implantación, actualmente mediante PECUAU y según la propuesta Nº4 mediante ERIU, se exige siempre para los Tipos IV, V y VI.
- Incrementar los intervalos de aforo de los Tipos I, II y III. Igualando el aforo y la ocupación máxima teórica de cálculo, los aforos resultantes serán mayores y no será posible su reducción, lo que justifica el incremento de los intervalos.
- Las condiciones y limitaciones impuestas a los distintos tipos serán de aplicación, en todo caso, a las nuevas implantaciones,
- En las actividades existentes se podrá aumentar su aforo respecto del autorizado en licencia para igualarlo a la ocupación de cálculo de la normativa de seguridad en caso de incendio, siempre que se respeten las siguientes condiciones:

  - Que no se incremente su superficie.
  - Que se respeten las condiciones establecidas en la normativa de seguridad de utilización y accesibilidad y de seguridad en caso de incendio.

TIPOS ACTUALES		TIPOS PROPUESTOS	
Tipo I	Aforo < 50 personas	Tipo I	Aforo < 75 personas
Tipo II	50 < Aforo < 100 personas	Tipo II	75< Aforo < 175 personas
Tipo III	100 < Aforo < 300 personas	Tipo III	175< Aforo < 400 personas
Tipo IV	300 < Aforo < 700 personas	Tipo IV	Aforo ≥ 400 personas
Tipo V	700 < Aforo < 1.500 personas		
Tipo VI	Aforo ≥ 1.500 personas		

Ventajas:

- Se establece de forma nítida el concepto y forma de cálculo del aforo, evitando posibles situaciones de inseguridad por exceso de ocupación y se integra el Acuerdo nº51 de la CS.
- Al reducir el número de tipos se simplifica su aplicación.
- Se flexibiliza la implantación de actividades destinadas a los usos terciario recreativo y otros servicios terciarios con aforos reales ligeramente superiores.
- El cambio en los intervalos de los Tipos, junto con la sustitución del PECUAU por el ERIU, simplifica la tramitación de las licencias y declaraciones responsables.
- Permitirá adaptar las actividades existentes al aforo derivado de la ocupación real posible, lo que fomentará la adaptación de los establecimientos a los requerimientos de la normativa vigente en materia de seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad en caso de incendio.

98024E4E05205146

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:04
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:19
CSV : 98024E4E05205146

Inconvenientes:

- No se aprecian.

Alternativa 2:

- A efectos del establecimiento de los Tipos, igualar el aforo con la ocupación teórica máxima de cálculo según la normativa de seguridad en caso de incendio.
- Agrupar los Tipos IV, V y VI en el Tipo IV, dado que las normas zonales que limitan la implantación del uso terciario recreativo y otros servicios terciario en función del Tipo solo manejan los Tipos I, II y III y, a los efectos del control previo de implantación, actualmente mediante PECUAU y según la propuesta Nº4 mediante ERIU, se exige para siempre para los Tipos IV, V y VI.
- Mantener los intervalos de aforo de los Tipos I, II y III y el inferior del Tipo IV.
- Las condiciones impuestas a los distintos tipos serán de aplicación, en todo caso, a las nuevas implantaciones,
- En las actividades existentes se podrá aumentar su aforo respecto del autorizado en licencia para igualarlo a la ocupación de cálculo de la normativa de seguridad en caso de incendio siempre que se respeten las siguientes condiciones:

  - Que no se incremente su superficie.
  - Que se respeten las condiciones establecidas en la normativa de seguridad en caso de incendio.

TIPOS ACTUALES		TIPOS PROPUESTOS	
Tipo I	Aforo < 50 personas	Tipo I	Aforo < 50 personas
Tipo II	50 < Aforo < 100 personas	Tipo II	50 < Aforo < 100 personas
Tipo III	100 < Aforo < 300 personas	Tipo III	100 < Aforo < 300 personas
Tipo IV	300 < Aforo < 700 personas	Tipo IV	Aforo ≥ 300 personas
Tipo V	700 < Aforo < 1.500 personas		
Tipo VI	Aforo ≥ 1.500 personas		

Ventajas:

- Se establecería de forma expresa el concepto y forma de cálculo del aforo, evitando posibles situaciones de inseguridad por exceso de ocupación y se integraría el acuerdo nº51 de la CS.
- Al reducir el número de tipos se simplificaría su aplicación.

98024E4E05205146

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:04
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:19
CSV : 98024E4E05205146

MADRID

- Permitiría adaptar las actividades existentes al aforo derivado de la ocupación real posible, lo que fomentaría la adaptación de los establecimientos a los requerimientos de la normativa vigente en materia de seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad en caso de incendio.

Inconvenientes:

- Se mantendría la rigidez actual para la implantación de los usos terciario recreativo y otros servicios terciarios, e incluso se vería reforzada al incrementarse los aforos según la ocupación real de cálculo de la normativa de seguridad en caso de incendio.
- Salvo por el efecto de la sustitución del PECUAU por los ERIU, no se simplificaría la tramitación de licencias y declaraciones responsables.

1.4 Espectáculos públicos.

Problemática:

- La relación de actividades de la clase de terciario recreativo del artículo 7.6.1 de las NNUU no se corresponde totalmente con las del Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones de la CM, por lo que existen problemas para encuadrar determinadas actividades incluidas en el Catálogo en las categorías correspondientes del terciario recreativo. El Acuerdo nº183 de la CS contempla los criterios para su encuadre, encajando directamente alguna de ellas.

Propuesta:

- Incrementar el listado de las actividades de las distintas categorías del terciario recreativo, incorporando las del Catálogo con los criterios establecidos en Acuerdo nº183 de la CS, encuadrando en espectáculos las que dispongan de escenario independiente.

- El listado de actividades tendrá carácter enunciativo y no limitativo, en previsión de asumir posibles modificaciones del Catálogo.

1.5 Grandes superficies comerciales.

Problemática:

- Indeterminación sobre la utilización de las zonas que no han computado edificabilidad en los centros comerciales según el planeamiento que los definió, conforme con la Orden de 27 de septiembre de 2001 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo

98024E4E05205146

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:04
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:19
CSV : 98024E4E05205146

y Transportes de la CM por la que se dictan instrucciones técnicas sobre los criterios a seguir por el planeamiento urbanístico en la regulación de centros comerciales y/o de ocio, y en aquellos anteriores a la Orden con las mismas condiciones.

Propuesta:

- Recoger en el artículo 7.6.7 que cuando las zonas complementarias (accesos, pasillos, galerías, plazas interiores, rampas, escaleras, ascensores, porches exteriores o aseos públicos) no hayan computado edificabilidad de conformidad con el planeamiento particular, tanto anterior como posterior a la Orden de 27 de septiembre de 2001, no podrán destinarse a actividad lucrativa, comercial o de ocio (puestos fijos, puestos de temporada, terrazas o similares), salvo que lo permita el planeamiento específico.
- No se considera adecuado integrar en las NNUU los criterios de edificabilidad de la Orden, ya que van dirigidos a los planeamientos que recojan y definan el centro comercial, siendo estos los que los deben recoger en sus normativas específicas.
- Para asegurar el cumplimiento de la Orden, se recoge una remisión genérica para que los planeamientos de desarrollo que contemplen centros comerciales y/o de ocio respeten la legislación de la CM sobre la materia.

1.6 Actualización de referencias normativas.

Problemática:

- Referencias normativas desactualizadas en los artículos 7.6.5, 7.6.9 y 7.6.10.

Propuesta:

- Actualizar las referencias normativas sin mención expresa a la normativa concreta sino a la vigente en la materia, con el fin de evitar desactualizaciones posteriores.

2. ACUERDOS DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PLAN GENERAL E INSTRUCCIONES DE SERVICIO.

2.1. Acuerdos de la CS.

- Acuerdo nº51. Definición de aforo a los efectos de aplicación de la normativa del Plan General: Se integra en el artículo 7.6.1.
- Acuerdo nº71. Interpretación de los artículos 7.6.1 y 7.10.1 de las Normas Urbanísticas. Integrado en el artículo 7.10.3 en la propuesta Nº14 sobre condiciones del uso dotacional de servicios colectivos.

98024E4E05205146

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:04
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:19
CSV : 98024E4E05205146

- Acuerdo nº169. Uso y categoría aplicable a una actividad consistente en posibilitar la conexión a Internet de cualquier persona, desde un local abierto al público en general. Se integra en el artículo 7.6.1.
- Acuerdo nº183. Interpretación del Artículo 7.6.1.2 d) de las NN UU a la vista del Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones de la CM. Se integra en el artículo 7.6.1.
- Acuerdo nº208. Naturaleza del uso en que se puede encuadrar la actividad de estudios de radiodifusión: Se integra en el artículo 7.6.1.
- Acuerdo nº323. Interpretación relativa al aforo máximo admisible a los efectos de autorizar la ampliación en planta primera de la actividad de restaurante existente en las plantas baja e inferior a la baja. Se integra en el artículo 7.6.1.
- Acuerdo nº349. Interpretación sobre la adscripción de uso y condiciones de aplicación que se han de requerir a los apartamentos turísticos y a las viviendas de uso turístico. Se integra en los artículos 7.6.1 y 7.6.3.
- Acuerdo nº354. Interpretación de los artículos 7.12.1 y 7.6.1 de las NN UU. Actividad desarrollada en los locales de Embajadas y Consulados, así como de las Organizaciones Internacionales y Organismos o Agencias equiparables. Se integra en el artículo 7.6.1, ampliando su ámbito a todo el uso dotacional de Administración Pública.
- Acuerdo nº363. Uso terciario en su clase de hospedaje. Se integra en los artículos 7.6.1 y 7.6.3.
- Acuerdo nº364. Inclusión del uso deportivo (gimnasio) en el uso de otros servicios terciarios, además de en el uso dotacional deportivo. Se integra en el artículo 7.6.1.

2.2. Instrucción.

- Instrucción, aprobada por Decreto, de 30 de enero de 2014, del Delegado del Área de Gobierno de Seguridad y Emergencias, sobre la sistematización y racionalización de la normativa y de los criterios aplicables para la determinación del aforo.
  Quedará superada con la modificación del artículo 7.6.1.

3. INCIDENCIA AMBIENTAL.

Incorporación de las determinaciones del PEH en las NNUU y modificación, para su mejora, de algunas de las determinaciones del mismo: se trata de simplificar la normativa, de forma que sólo haya que acudir a un texto normativo. Las modificaciones sugeridas suponen aclarar algunos conceptos, matizar las reglas sobre el acceso independiente, unificando las mismas para todos los anillos y el resto del suelo municipal no incluido en los mismos, y adaptar la normativa en esta materia a la nueva figura de control de la adecuación de la implantación del uso cuando tiene la consideración de autorizable a través del ERIU.

Se considera que las modificaciones incorporadas no alteran el objeto sustancial planteado en el PEH, por lo que como señaló el Informe Ambiental Estratégico remitido el 6 de marzo de 2019 por la CM en el seno de la tramitación del mismo, las determinaciones que ahora se

98024E4E05205146

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:04
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:19
CSV : 98024E4E05205146

MADRID

incorporan a las NNUU, teniendo en cuenta la reducida magnitud y el alcance espacial puntual con relación al conjunto de la ciudad, no tendrían en principio y salvo lo que pueda apreciar el órgano ambiental, efectos significativos en el medio ambiente, debido a que el desarrollo de las medidas que se establecen se plantea en un suelo urbano totalmente consolidado, no se observan riesgos para la salud humana ni efectos perjudiciales a ningún espacio protegido.

La regulación directa a través de las NNUU de la modalidad de vivienda turística como uso terciario hospedaje no tiene mayores incidencias, puesto que simplemente incorpora a las mismas una aclaración ya producida a través de los Acuerdos de la CS.

Se mejoran las condiciones exigidas a las VUT cuando se implantan en edificios cuyo uso cualificado sea residencial. Se exigirán las condiciones de la normativa sectorial y, en función del nivel intervención y del uso original, se someterán a las condiciones del uso residencial en cuanto a programa y condiciones de salubridad.

Inclusión de las VUT como uso terciario hospedaje: se trata de incorporar a las NNUU el planteamiento del que parte el PEH, que considera, en el marco de la interpretación de la CS, que las VUT están incluidas en el uso terciario hospedaje.

Uso terciario en clases de otros servicios terciarios y terciario recreativo: el reajuste de los Tipos a efectos de aforo y la garantía del cumplimiento de las condiciones de seguridad y la necesidad de incorporar medidas de accesibilidad suponen una mejora para la ciudad.

4. INCIDENCIA EN MATERIA DE GÉNERO, ADOLESCENCIA E INFANCIA, FAMILIA Y ACCESIBILIDAD.

Incorporación de las determinaciones del PEH en las NNUU: En materia de impacto de género y tal y como señaló el Informe de impacto de género, de 26 de octubre de 2018, emitido por la Dirección General de Planificación Estratégica durante la tramitación del PEH, las determinaciones establecidas por el municipio respecto al uso terciario de hospedaje que ahora se incorporan en las NNUU afectan a la consecución de los objetivos de igualdad entre hombres y mujeres desde el planeamiento urbanístico, como son: mantener el sistema de usos complejo, característico de los espacios urbanos centrales, lo que favorece la conciliación de la vida personal, familiar y laboral; proteger el uso de los espacios libres por las personas residentes frente a la presencia masiva y descontrolada de transeúntes, lo que humaniza la ciudad y la convierte en más amable con la vida; proteger la tranquilidad y la seguridad del vecindario en los edificios, influyendo en la seguridad real percibida, especialmente de las mujeres, lo que repercute en el fomento de la participación de toda la población en la vida de la ciudad, limando la influencia de la variable sexo, al recuperar un entorno de residencia habitual que favorezca las relaciones vecinales; contribuir a mantener un umbral mínimo de densidad de población que garantice la viabilidad del comercio de proximidad, la actividad cultural, el ocio, el transporte público y el turismo (evitando la semejanza con el llamado “parque temático”) lo que beneficia la conciliación, el empleo, la autonomía, la identidad y la salud, teniendo en cuenta las diferencias existentes de género.

98024E4E05205146

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:04
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:19
CSV : 98024E4E05205146

El libro *Ciudades igualitarias. Guía práctica de urbanismo y género*, señala que *el uso "turístico" de los espacios empuja y presiona los usos cotidianos, y a veces los dificulta en extremo*. Las medidas propuestas en el PEH y que ahora se trasladan a las NNUU tratan de evitar la implantación generalizada del uso terciario de hospedaje en las parcelas que el PG97 concibió como residenciales, estableciendo una regulación que preserve y garantice la pervivencia del uso residencial en la ciudad. Esta ordenación da un paso más al igualar las condiciones de ubicación de las VUT en toda la ciudad.

En materia de infancia, adolescencia y familia, según recogió el informe de la citada Dirección General de 26 de octubre de 2018: partiendo de la premisa de la escasez del espacio libre en los centros urbanos y la necesidad de protegerlos frente a la presión descontrolada de la población flotante, el planeamiento propone asegurar la presencia en estos espacios libres, de las personas residentes de diferentes edades, incluyendo zonas de juego para niños, graderíos y lugares de reunión para jóvenes o zonas para tercera edad, se considera que establece determinaciones que afectan a la infancia, adolescencia y familia, siendo su impacto positivo.

Inclusión de las VUT como uso terciario hospedaje: Se incorpora expresamente en la normativa la interpretación del Acuerdos nº 349 y 363 de la CS sobre el uso en el que debe entenderse encuadradas las VUT. Se establece que deben cumplir las condiciones de la normativa sectorial y, en función del nivel intervención y del uso original, se someterán a las condiciones del uso residencial en cuanto a programa y condiciones de salubridad, superando así un vacío normativo sobre la regulación aplicable a las VUT.

Uso terciario en clases de otros servicios terciarios y terciario recreativo: se proponen modificaciones en materia de aforo y se establecen normas para la adaptación de los locales existentes a la normativa de seguridad y accesibilidad, lo que beneficiará su utilización por toda la población que acceda a estas actividades.

5. INCIDENCIA ECONÓMICA.

Incorporación de las determinaciones del PEH en las NNUU: En la línea establecida en el PEH, las determinaciones que ahora se incorporan a las NNUU justifican la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, que mantiene las directrices del PG97, preservando el uso residencial en las áreas centrales de la ciudad, mediante una nueva regulación de usos compatibles y autorizables, limitando al máximo la expulsión del uso residencial de carácter permanente y su sustitución por el uso de servicios terciarios en su clase de hospedaje destinado a proporcionar alojamiento temporal. Por tanto, no se ve alterada la incidencia socioeconómica que se tuvo en cuenta al aprobar el PEH.

Uso terciario en clases de otros servicios terciarios y terciario recreativo: la puntualización de esta normativa permitirá una mayor flexibilidad en la adecuación de estas actividades a las necesidades actuales, respetando como requisito fundamental las condiciones de seguridad y de

98024E4E05205146

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:04
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:19
CSV : 98024E4E05205146

accesibilidad de estos locales. Al permitir el incremento de aforo cumpliendo las condiciones de seguridad y accesibilidad, se favorece el incremento de la actividad y las inversiones asociadas a la adaptación de los establecimientos a las condiciones citadas.

6. ACUERDOS DE LA VILLA DE JULIO DE 2020 Y PLAN OPERATIVO DE GOBIERNO 2019-2023.

Incorporación de las determinaciones del PEH en las NNUU y modificación de las NNUU para señalar que las VUT son una modalidad del uso terciario hospedaje: Simplifica la normativa al recoger en un único texto normativo toda la regulación e incorpora como uso terciario hospedaje las VUT tal y como dispuso la interpretación de los Acuerdos nº349 y 363 de la CS.

Uso terciario en clases de otros servicios terciarios y terciario recreativo: en la línea propuesta en los acuerdos de la Villa y en el POG esta propuesta propone una modificación puntual de la normativa urbanística respecto a estos usos, modernizando la misma y generando un marco normativo más homogéneo y unitario.

7. NORMAS URBANÍSTICAS. TEXTO VIGENTE Y PROPUESTO.

Se propone la modificación de los artículos 7.6.1, 7.6.2, 7.6.3, 7.6.5, 7.6.7, 7.6.9, 7.6.10 y 7.6.11 de las NNUU. Se incorpora un nuevo artículo, el 7.6.3 bis, en el que se recoge la normativa del PEH que se integra en las NNUU.

98024E4E05205146

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:04
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:19
CSV : 98024E4E05205146

PROPUESTA Nº13	USO DE SERVICIOS TERCIARIOS

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
Artículo 7.6.1 Definición y clases (N-1) 1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al pormenor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares. 2. Bajo un punto de vista urbanístico a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases, sin perjuicio de otras clasificaciones sectoriales de carácter municipal o supramunicipal propias de las actividades comprendidas en cada uso: a) Hospedaje: Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes Normas sectoriales en la materia. b) Comercial: Cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al pormenor.	**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.

98024E4E05205146

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:04
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:19
CSV : 98024E4E05205146

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 (Primera): Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a quinientos (500) metros cuadrados. ii) Mediano comercio (Segunda): Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados y los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados. iii) Grandes superficies comerciales (Tercera): Cuando la actividad comercial se desarrolle en locales independientes o agrupados, que superen individual o el conjunto de locales agrupados, dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta. A los efectos de las clasificaciones anteriores se entiende por locales independientes aquellos establecimientos a los que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres, y locales agrupados, aquel conjunto de locales a los que desde aquellos se accede por espacios edificados comunes. El pequeño comercio podrá implantarse a efecto de compatibilidad de usos en cualquier situación en la que la categoría de uso mediano comercio es compatible. c) Oficinas: Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u	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 o 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 edificados comunes. El pequeño comercio podrá implantarse a efecto de compatibilidad de usos en cualquier situación en la que la categoría de uso mediano comercio es compatible. c) Oficinas: Se incluyen en esta clase de uso terciario las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos,

98024E4E05205146

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:04
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:19
CSV : 98024E4E05205146

otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso dotacional.	financieros, de información u otros, 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:	Asimismo, se incluyen en esta clase de uso:
i) Las oficinas que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán igualmente implantarse, salvo determinación en contra de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.	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.	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.

98024E4E05205146

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:04
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:19
CSV : 98024E4E05205146

MADRID

d) Terciario recreativo: Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación. A efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se establecen las siguientes categorías: i) Salas de reunión: Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar. ii) Establecimientos para consumo de bebidas y comidas: Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías, etc. iii) Espectáculos: Se incluyen en esta categoría de actividades recreativas aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, circos estables, teatros, o actividades similares.	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, ii) clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar. iii) Establecimientos para consumo de bebidas y comidas: Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías, cibercafés, etc. iv) 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, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de uso terciario recreativo.	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.

98024E4E05205146

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:04
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:19
CSV : 98024E4E05205146

Las clases de uso terciario recreativo y de otros servicios terciarios, por su diferente impacto urbano, se dividen en los tipos siguientes en función del aforo permisible: i) Tipo I — Aforo < 50 personas ii) Tipo II — 50 ≤ Aforo < 100 personas iii) Tipo III — 100 ≤ Aforo < 300 personas iv) Tipo IV — 300 ≤ Aforo < 700 personas v) Tipo V — 700 ≤ Aforo < 1.500 personas vi) Tipo VI — Aforo ≥ 1.500 personas	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≤ Aforo < 175 personas iii) Tipo III — 175 ≤ Aforo < 400 personas iv) Tipo IV — Aforo ≥ 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 licencia 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 son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de nueva edificación y de reestructuración general. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras	**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

98024E4E05205146

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:04
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:19
CSV : 98024E4E05205146

MADRID

en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.	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)** Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente. En el ámbito del Conjunto Histórico y su entorno y en los regulados por las Normas Zonales 7 y 8, en obras de nueva edificación y de reestructuración general o total, de más de 2.500 metros cuadrados edificados; para la implantación del uso de Servicio Terciario en su clase de hospedaje, acogido al régimen de usos compatible/alternativo o autorizable en edificio exclusivo, regulado en la presente Modificación Puntual de Plan General, será requisito necesario en el trámite de concesión de licencia la emisión del informe de los servicios municipales competentes sobre condiciones de accesibilidad, dotación de plazas de aparcamiento y de carga y descarga de clientes, en función de las características del entorno y de la red de transportes públicos existentes. El Ayuntamiento, a la vista del informe justificativo de dichos servicios, podrá imponer condiciones específicas y ello sin perjuicio de la aplicación, con carácter general, de lo exigido en los artículos 5.2.7, 7.5.8 y 7.5.19 y demás concordantes de las Normas Urbanísticas del Plan General. i) Terciario: Las modalidades de alojamiento temporal distintas de hoteles, tales como apartamentos turísticos, hoteles-apartamentos, pensiones, hostales, casas de huéspedes o las similares que pudiera establecer la normativa sectorial, no se podrán implantar en parcelas cuyo uso cualificado sea el industrial o industrial en coexistencia con terciario de oficinas, salvo que la regulación de dichas parcelas admita, como uso	**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

98024E4E05205146

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:04
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:19
CSV : 98024E4E05205146

alternativo o autorizable, el uso residencial en su categoría de vivienda colectiva.	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 anillo 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

98024E4E05205146

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:04
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:19
CSV : 98024E4E05205146

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.

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:

98024E4E05205146

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:04
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:19
CSV : 98024E4E05205146

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.

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 (APIs, APEs y APRs) 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 (APIs, APEs y APRs) 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.

98024E4E05205146

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:04
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:19
CSV : 98024E4E05205146

	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. iii) En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea el residencial, con nivel de uso C y nivel de protección 3 o sin catalogar, en los que los usos no residenciales existentes alcancen un porcentaje igual o superior al sesenta y seis por ciento (66%) de la superficie edificada del edificio. b) Uso alternativo con plan especial de protección: i) En parcelas con edificaciones con cualquier uso existente, nivel de usos 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:

98024E4E05205146

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:04
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:19
CSV : 98024E4E05205146

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, salvo aquellas que según el apartado a) reúnan las condiciones para considerarse uso alternativo.

iii) En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea el residencial, con nivel de uso A o B y nivel de protección 3 o sin catalogar, en los que los usos no residenciales existentes alcancen un porcentaje igual o superior al sesenta y seis por ciento (66%) de la superficie edificada del edificio.

d) Uso prohibido:

i) En parcelas sin edificar o con edificaciones con nivel de usos E.

ii) En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, con nivel de usos A o B y nivel de protección 3 o sin catalogar, en los que los usos no residenciales existentes representen un porcentaje inferior al sesenta y seis por ciento (66%) de la superficie edificada del edificio.

9. Condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios en edificio exclusivo para el Anillo 2:

a) Uso alternativo:

98024E4E05205146

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:04
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:19
CSV : 98024E4E05205146

	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. iii) En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea el residencial, con nivel de uso B o C y nivel de protección 3 o sin catalogar, en los que los usos no residenciales existentes alcancen un porcentaje igual o superior al sesenta y seis por ciento (66%) de la superficie edificada del edificio. 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, salvo aquellas que según el apartado a) reúnan las condiciones para considerarse uso alternativo.

98024E4E05205146

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:04
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:19
CSV : 98024E4E05205146

iii) En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea el residencial, con nivel de uso A y nivel de protección 3 o sin catalogar, en los que los usos no residenciales existentes alcancen un porcentaje igual o superior al sesenta y seis por ciento (66%) de la superficie edificada del edificio.

d) Uso prohibido:

i) En parcelas sin edificar o con edificaciones con nivel de usos E 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 A y nivel de protección 3 o sin catalogar, en los que los usos no residenciales existentes representen un porcentaje inferior al sesenta y seis por ciento (66%) de la superficie edificada del edificio.

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.

iii) En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea el residencial, sin frente a un eje terciario, y nivel de protección 3 o sin catalogar, en los que los usos no residenciales

98024E4E05205146

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:04
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:19
CSV : 98024E4E05205146

existentes alcancen un porcentaje igual o superior al sesenta y seis por ciento (66%) de la superficie edificada del edificio.

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, salvo aquellas que según el apartado a) reúnan las condiciones para considerarse uso alternativo.

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.

ii) En edificios cuyo uso existente sea el residencial, con nivel de usos C y D: En cualquier situación.

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.

98024E4E05205146

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:04
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:19
CSV : 98024E4E05205146

	iv) En cuanto a la exigencia de acceso independiente, se estará a lo establecido en los apartados 4 y 5 del artículo 7.1.4. 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. ii) En edificios cuyo uso existente sea el residencial, con nivel de usos B, C y D: En cualquier situación. iii) En edificios cuyo uso existente sea el residencial, con nivel de usos A: En planta inferior a la baja, baja y primera. iv) En cuanto a la exigencia de acceso independiente, se estará a lo establecido en los apartados 4 y 5 del artículo 7.1.4. b) Uso prohibido: i) En edificios con nivel de usos E. ii) En edificios situados en la Norma Zonal 8. iii) En parcelas situadas en Colonias Históricas.

98024E4E05205146

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:04
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:19
CSV : 98024E4E05205146

	13. Condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios en parte de la edificación para el Anillo 3: c) Uso complementario: i) En edificios cuyo uso existente sea distinto del residencial, excepto en Norma Zonal 8 y Colonias Históricas: En cualquier situación. ii) En edificios cuyo uso existente sea el residencial, excepto en Norma Zonal 8 y Colonias Históricas: En cualquier situación. iii) En cuanto a la exigencia de acceso independiente, se estará a lo establecido en los apartados 4 y 5 del artículo 7.1.4. d) 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 y prevención de incendios y asimismo, cumplirá las	**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

98024E4E05205146

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:04
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:19
CSV : 98024E4E05205146

condiciones específicas que en función de la categoría de comercio establezcan las normativas sectoriales. 3. En cualquier caso, cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá de aparatos elevadores de uso público. El número y la capacidad de los mismos se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previstos. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas, siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva dicha movilidad.	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. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas, siempre que haya, al menos, un ascensor accesible y en su conjunto se resuelva dicha movilidad.
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 art. 7.6.4 apartado 1 de las presentes normas. 2. La dotación de plazas de aparcamiento y de superficie destinada a carga y descarga se regula en el capítulo correspondiente a dotaciones de aparcamientos y de carga y descarga al servicio de los edificios (art. 7.5.35.2.d)). 3. Se autorizan Grandes Superficies Comerciales en: • las implantaciones preexistentes en los ámbitos regulados por norma zonal. • las Áreas de Planeamiento Incorporado y Áreas de Suelo Urbanizable Incorporado en las que el planeamiento asumido hubiera autorizado expresamente su existencia.	**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 art. 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.

98024E4E05205146

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:04
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:19
CSV : 98024E4E05205146

• las Áreas de Planeamiento Específico y Áreas de Planeamiento Remitido en las que la ficha de condiciones de Ordenación del Plan General lo prevea expresamente. • las Áreas de Suelo Urbanizable Programado y No Programado en las que la ordenación y definición de usos pormenorizados de sus planeamientos de desarrollo expresamente lo prevean.	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.
4. Para las nuevas implantaciones de Grandes Superficies Comerciales se estará a lo establecido en la regulación de las normas zonales y normativa de los instrumentos de planeamiento incorporados, remitidos y desarrollados, tanto en suelo urbano como urbanizable, aplicando el régimen instituido por la Ley 16/1999 de Comercio Interior de la Comunidad de Madrid y Ley 8/2009 de Medidas liberalizadoras y de apoyo a la Empresa Madrileña con las siguientes especificidades:	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:
i) Si la actividad se desarrolla en local independiente que supere dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta y cuando la actividad tenga lugar en establecimiento constituido por agrupación de mediano comercio o pequeño comercio que, en su conjunto, alcancen una superficie de venta superior o igual a cuatro mil (4.000) metros cuadrados en localizaciones interiores a la M-30, u ocho mil (8.000) metros cuadrados en situaciones exteriores a la misma, será necesaria la tramitación de un Plan Especial para el Control Urbanístico-Ambiental de Usos conforme a lo regulado en el Título 5 de las presentes normas. El Plan Especial deberá analizar la incidencia urbana de su implantación condicionándose la autorización de la misma a la viabilidad y ejecución de las medidas correctoras necesarias para eliminar las posibles repercusiones ambientales.	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 M-30, u ocho mil (8.000) metros cuadrados en situaciones exteriores a la misma, será necesario Plan Especial.

98024E4E05205146

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:04
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:19
CSV : 98024E4E05205146

ii) Cuando la actividad tenga lugar en establecimiento constituido por agrupación de mediano comercio o pequeño comercio que en su conjunto no alcance una superficie de venta de cuatro mil (4.000) metros cuadrados en localizaciones interiores a la M-30, u ocho mil (8.000) metros cuadrados en situaciones exteriores a la misma y no contenga dentro un local independiente que pueda ser tipificado de manera directa como Gran Superficie Comercial, bastará con la solicitud de informe sobre adecuación de la actividad proyectada a la normativa sectorial vigente a los órganos competentes de la Comunidad de Madrid. 5. En los supuestos en los que sea necesaria la previa formulación de un Plan Especial para el Control Urbanístico-ambiental de Usos y a los efectos de lo regulado en el artículo 5.2.8 de las presentes normas, no procederá el desarrollo documental de los "Efectos sobre la creación de empleo e incidencia en la estructura de la población activa" contenido el apartado c) "repercusiones ambientales", epígrafe iii) de la norma citada.	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 M-30, u ocho mil (8.000) metros cuadrados en situaciones exteriores a la misma y no contenga dentro un local independiente que pueda ser tipificado de manera directa como Gran Superficie Comercial, bastará con la solicitud de informe sobre adecuación de la actividad proyectada a la normativa sectorial vigente a los órganos competentes de la Comunidad de Madrid. 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 lucrativa, comercial o de ocio, tales como puestos fijos, puestos de temporada, terrazas o similares, salvo que el propio planeamiento particular lo permita expresamente.
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 y prevención de incendios, y cumplirá asimismo las condiciones exigidas en las normativas sectoriales aplicables. 2. Los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros, y la dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.	**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 que en función de la categoría de comercio establezcan las normativas sectoriales.

98024E4E05205146

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:04
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:19
CSV : 98024E4E05205146

3. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá de aparatos elevadores. El número y la capacidad de los mismos se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previstos. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas, siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva dicha movilidad.	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. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas, siempre que haya, al menos, un ascensor accesible y en su conjunto se resuelva dicha movilidad.
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 sectorial aplicable y, en particular, las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y en la Ordenanza de Prevención de Incendios.	**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 Condiciones para el control urbanístico-ambiental (N-2) 1. Para las actividades comprendidas en el uso Terciario-Recreativo, categorías i), y en el uso de otros servicios terciarios, tipos III, IV, V y VI, en edificios con otros usos, se formulará Plan Especial según el procedimiento regulado en el Título 5 de estas Normas, del que se derivará la oportunidad de su implantación. 2. Asimismo, será preciso la formulación de Plan Especial según lo regulado en el Título 5, para las actividades comprendidas en la clase de uso Terciario-Recreativo, categorías i), ii) y iii) y para las actividades comprendidas en la clase de uso de otros Servicios Terciarios, para los tipos IV, V y VI, en cualquier situación.	**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.

98024E4E05205146

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:48:04
Fecha Firma: 20/07/2021 12:38:19
CSV : 98024E4E05205146

PROPUESTA Nº14	USOS DOTACIONALES SERVICIOS COLECTIVOS Y SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

1. PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS.

1.1. Uso dotacional de servicios colectivos.

1.1.1. Nuevos usos dotacionales.

Problemática:

- Ausencia en las NNUU de nuevas dotaciones de servicios colectivos como los alojamientos dotacionales, usos dotacionales asociados a la producción, etc.

Propuesta:

- Recoger dentro de la definición genérica de la clase de equipamiento del artículo 7.7.1 los servicios socio asistenciales, creando en el artículo 7.10.3 una nueva categoría de vivienda dotacional para incorporar las viviendas de carácter social e incluyendo dentro de la categoría de equipamiento educativo a los centros destinados a la formación y desarrollo empresarial gestionados por la administración pública, integrando el Acuerdo nº39 de la CS.

1.1.2. Rigidez en la implantación de dotaciones.

Problemática:

- Rigidez en el destino de las parcelas dotacionales de servicios colectivos, lo que dificulta la implantación de dotacionales distintas a las establecidas, aunque éstas no sean las realmente necesarias en el momento actual en cada ámbito.
- En las parcelas de equipamiento se imposibilita la implantación de servicios públicos, como cantones de limpieza, comisarías de policía, parques de bomberos, mercados de distritos y edificios de administración pública.
- Imposibilidad de disponer en parcelas calificadas de deportivo otras dotaciones distintas y necesarias.

98024E4E052047B2

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:47
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:28
CSV : 98024E4E052047B2

Propuesta:

- Modificar los usos alternativos previstos en el artículo 7.7.4 de las NNUU, dentro de cada nivel, con la finalidad de flexibilizar la implantación de usos dotacionales, añadiendo a cada clase como usos alternativos los siguientes:

  - En parcelas calificadas de deportivo: el uso de equipamiento, manteniendo la edificabilidad y ocupación del deportivo, puesto que el artículo 36.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) integra el deportivo en la red de equipamientos sociales, junto con las dotaciones que el PG97 incluye en la clase de equipamientos, modificando para ello el artículo 7.9.8 de las NNUU.
  - En parcelas calificadas de equipamiento: el uso de servicios públicos en las categorías de mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana y abastecimiento alimentario, que son, junto con los servicios funerarios, las que se regulan por las condiciones de la clase de uso de equipamiento, según se indica en el artículo 7.11.5. Se excluye de la compatibilidad las categorías de servicios de defensa y justicia, recintos feriales e instalaciones de suministro de combustible, por tener regulación propia; asimismo, no se contemplan los servicios funerarios, dado que éstos tienen unas condiciones específicas de ubicación.
  - En parcelas calificadas de equipamiento: el uso de administración pública.
  - En parcelas calificadas de servicios públicos: el uso de administración pública, que ahora se admite solo en coexistencia con un servicio público.
  - En parcelas calificadas de administración pública: el uso de servicios públicos en los mismos términos y por las mismas razones indicadas para el equipamiento. Se corrige asimismo la contradicción entre los artículos 7.7.4 y 7.12.4, en cuanto al uso alternativo de servicios infraestructurales, ya que en el segundo se recoge como alternativo y en el primero no.

1.2. Uso equipamiento.

1.2.1. Vivienda dotacional.

Problemática:

- Indefinición respecto de las viviendas tuteladas como equipamientos de bienestar social, que ha provocado diversos Acuerdos de la CS al respecto.
- No se recoge dentro del uso dotacional de equipamiento la red pública de vivienda de integración social contemplada en el artículo 36.2 de la LSCM.

98024E4E052047B2

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:47
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:28
CSV : 98024E4E052047B2

Para resolver la problemática planteada, se han valorado las siguientes alternativas y, una vez analizadas sus ventajas e inconvenientes, se ha optado como **propuesta por la alternativa 2.**

Alternativa 1.

- Limitarse a incorporar los Acuerdos de la CS referentes a las viviendas tuteladas, integrándolas dentro de la categoría de equipamiento de bienestar social.

Ventajas:

- No sería necesario incorporar nuevas categorías dentro del uso dotacional de servicios colectivos en su clase de equipamiento.

Inconvenientes:

- No se incorporaría la red pública de vivienda o de integración social ni se regularían las condiciones de las viviendas tuteladas.

Propuesta. Alternativa 2:

- Regular las viviendas tuteladas y las viviendas de integración social, creando una nueva categoría de equipamiento denominada vivienda dotacional a incorporar en el artículo 7.10.1. La nueva categoría incluiría dos tipos con distinto destino y condiciones: las viviendas tuteladas y las viviendas públicas de integración social.
- Viviendas tuteladas:
    - Destinadas a colectivos con necesidades asistenciales, pero con capacidad suficiente para vivir de forma autónoma fuera de establecimientos especializados.
    - Su función será el alojamiento de personas mayores, con discapacidad física o intelectual o con otras necesidades de asistencia social, con capacidad suficiente para vivir de forma autónoma con apoyo y orientación de la entidad encargada de su tutela.
    - Serán de gestión pública o privada, pero en todo caso tuteladas por un organismo público competente en materia de bienestar social y vinculadas permanentemente a la prestación de servicios sociales.
    - Podrán disponer de servicios complementarios asistenciales e instalaciones comunitarias al servicio de sus ocupantes.
    - Sus niveles de implantación serán el básico y el privado.

98024E4E052047B2

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:47
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:28
CSV : 98024E4E052047B2

- Las viviendas tuteladas no podrán implantarse en ámbitos de uso cualificado industrial por ausencia de las dotaciones necesarias (artículo 36.6 LSCM), salvo en los que se admita el uso residencial como alternativo.

- Vivienda pública de integración social:

  - Corresponde a la red de vivienda pública o de integración social de la LSCM.
  - Su titularidad será pública, con destino exclusivo al alquiler y de carácter rotatorio, de acuerdo con lo indicado en el artículo 18.1.a del Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TR LSRU)
  - Su destino será 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.
  - Las viviendas de integración social no podrán implantarse en ámbitos de uso cualificado industrial, salvo en los que se admita el uso residencial como alternativo o se justifique mediante plan especial que las dotaciones necesarias están cubiertas con las existentes en ámbitos colindantes.

- Tanto en las viviendas tuteladas como en las de integración social, sus condiciones y programa se regirán por lo establecido para las viviendas en el Capítulo 7.3.

Ventajas:

- Se incorpora a la regulación del PG97 la red de vivienda pública o de integración social contemplada en la LSCM.
- Se incluye en las NNUU la regulación de las viviendas tuteladas, disipando las dudas sobre su implantación en parcelas de equipamiento.
- Ambas se incluyen dentro de una categoría nueva del uso de equipamiento, que recoge las dos formas de viviendas de carácter social, diferenciándolas de otros centros asistenciales que disponen de alojamientos, como son las residencias, que se mantendrán en la categoría de bienestar social.

Inconvenientes:

- No se aprecian.

98024E4E052047B2

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:47
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:28
CSV : 98024E4E052047B2

Alternativa 3:

- Regular las viviendas tuteladas y las viviendas de integración social mediante la inclusión de las viviendas tuteladas dentro de la categoría de equipamiento de bienestar social, creando una nueva categoría para recoger y regular la red pública de viviendas de integración social, en términos similares a los de la propuesta anterior.

Ventajas:

- Se incorpora a la regulación del PG97 la red de vivienda pública o de integración social contemplada en la LSCM.
- Se incluyen en las NNUU la regulación de las viviendas tuteladas, disipando las dudas sobre su implantación en parcelas de equipamiento.

Inconvenientes:

- Respecto de la alternativa anterior, desde el punto de vista sistemático, sería más confusa, puesto que habría dos tipos de vivienda (tutelada y de integración social) en dos categorías distintas del uso equipamiento (bienestar social y vivienda social).

1.2.2. Rigidez en la implantación en las parcelas de equipamiento.

Problemática:

- Rigidez en el destino de las parcelas calificadas de equipamiento:
  - Inadecuación sobrevenida de las parcelas de equipamiento a las necesidades cambiantes de la ciudad.
  - Imposibilidad de implantación de equipamientos de nivel singular en parcelas calificadas para equipamiento de nivel básico.
  - Limitaciones para la implantación de diferentes categorías del uso equipamiento en parcelas con calificación pormenorizada para una categoría de equipamiento concreta.
  - Imposibilidad de incorporación en parcelas calificadas de equipamiento de dotaciones de servicios públicos (mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana y abastecimiento alimentario), así como de servicios de la administración pública.
- La posibilidad de regular mediante plan especial solo las parcelas calificadas como equipamiento singular que constituyan sistema general limitando la posibilidad de adecuar determinados programas dotacionales a las necesidades existentes a nivel urbano y metropolitano.

98024E4E052047B2

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:47
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:28
CSV : 98024E4E052047B2

Para resolver la problemática planteada, se han valorado las siguientes alternativas y, una vez analizadas sus ventajas e inconvenientes, se ha optado como **propuesta por la alternativa 1.**

Propuesta. Alternativa 1:

- Admitir la implantación de un equipamiento singular en cualquier parcela de equipamiento básico, sin requerimiento de superficie mínima de parcela.
- Hacer intercambiables entre sí todas las categorías del uso equipamiento puesto que, según lo recogido en el artículo 36.2 de la LSCM, todas ellas forman parte de la red de equipamientos sociales.
- Admitir como usos alternativos en las parcelas calificadas de equipamiento el uso dotacional de servicios públicos en sus categorías de mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana y abastecimiento alimentario, dado que son las que tienen la misma regulación que el equipamiento, exceptuando los servicios funerarios, ya que tienen condiciones específicas de implantación.
- Admitir como uso alternativo en las parcelas calificadas de equipamiento el uso dotacional de servicios de la administración pública.
- Establecer que la implantación de una dotación diferente a la calificación pormenorizada en la forma indicada solo requiere para su autorización informe previo del servicio competente, que valore la prioridad de la implantación de la dotación pretendida.
- Admitir en una misma parcela, con independencia de su calificación pormenorizada, la disposición simultánea de varias categorías de equipamiento diferentes.
- Ampliar la posibilidad de regular mediante plan especial todas las parcelas calificadas como equipamiento singular y no solo a las que constituyan sistema general.

Ventajas:

- Se elimina la rigidez actual para la implantación de dotaciones distintas a las establecidas de forma pormenorizada en la calificación de la parcela, facilitando la implantación de las dotaciones que resulten necesarias en cada momento.
- Se posibilita la implantación de equipamientos multifuncionales para atender las distintas necesidades de la población.

98024E4E052047B2

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:47
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:28
CSV : 98024E4E052047B2

Inconvenientes:

- No se aprecian.

Alternativa 2:

- Mismas condiciones que la anterior, salvo que solo se admitiría la implantación de equipamiento singular en aquellas parcelas de equipamiento básico de superficie superior a 2500 m^2.

Ventajas:

- Se reduce la rigidez actual para la implantación de dotaciones distintas a las establecidas de forma pormenorizada en la calificación de la parcela, facilitando la implantación de las dotaciones que resulten necesarias en cada momento.
- Se posibilita la implantación de equipamientos multifuncionales para atender las distintas necesidades de la población.

Inconvenientes:

- Limitar la superficie de parcela no elimina en su totalidad la rigidez actual, que podría eliminarse atendiendo a que la diferencia entre los dos niveles de implantación no tiene relación con el tamaño de la parcela o del edificio, sino con su ámbito funcional, distrital o municipal o supramunicipal.

1.2.3 Ampliación de dotaciones:

Problemática:

- Para atender las demandas de la población, en ocasiones es necesaria la ampliación de las edificaciones existentes destinadas a las categorías de equipamiento y de servicios públicos, dada la escasez de parcelas dotacionales en las localizaciones en las que se precisan, en especial en la almendra central de la ciudad.
- Retraso en la tramitación de las licencias de ampliación de edificios de equipamiento, motivados por la exigencia actual de estudio de detalle previo.
- Indeterminación del parámetro sobre el que se aplica el porcentaje de ampliación permitido en edificios de equipamiento.

Para resolver la problemática planteada, se han valorado las siguientes alternativas y, una vez analizadas sus ventajas e inconvenientes, se ha optado como **propuesta por la alternativa 2.**

98024E4E052047B2

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:47
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:28
CSV : 98024E4E052047B2

Alternativa 1:

- Permitir en los edificios existentes calificados de dotacionales de servicios colectivos, en su clase de equipamiento (básico, singular y privado), ampliar la edificabilidad hasta la mayor de las superficies que resulte de aplicar simultáneamente los siguientes criterios:
  - Superficie máxima resultante de aplicar las condiciones de posición, ocupación y volumen establecidas en la normativa en cada caso.
  - Incremento del veinte por ciento (20%) por encima de la superficie edificada existente.
- En los supuestos en los que el incremento del 20% de la edificabilidad existente implique la superación de algunos de los parámetros mediante los que se regulan las condiciones de posición, ocupación o volumen establecidas en la normativa de aplicación sobre la parcela, será preciso plan especial.

Ventajas:

- Se elevaría la posibilidad de ampliación en las áreas en las que la edificabilidad se establece mediante coeficiente de edificabilidad (NZ 3, NZ 5, NZ 7, APIs y UZIs)
- Se suprimiría el estudio de detalle de forma general, pudiendo solicitar licencia directa, salvo cuando se superase alguno de los parámetros de ocupación, posición y volumen, en cuyo caso sería necesario un plan especial.

Inconvenientes:

- En las áreas en las que la edificabilidad se establece mediante coeficiente de edificabilidad (NZ 3 G°1°, NZ 5, NZ 7, APIs y UZIs), el incremento sobre la posibilidad de ampliación actual es muy elevado, y en algunos casos desproporcionado (se alcanza el 200% en la NZ 5 G°1° y en la NZ 3 G°1°el 110%).
- En los ámbitos en los que la edificabilidad se establece por parámetros formales (NZ 4) y en los que la edificabilidad se corresponde con la existente (NZ 1 G°5°), no se incrementa la posibilidad de ampliación respecto a la situación actual, puesto que operaría exclusivamente el incremento porcentual del 20%.
- La dificultad que implicaría aplicar los parámetros de ocupación, posición y volumen sobre una parcela ocupada por una edificación existente que, en muchos casos, no respetará de partida alguno de esos parámetros normativos.
- Falta de homogeneidad en los incrementos de edificabilidad obtenidos en función del ámbito.
- Elevar la edificabilidad de las dotaciones privadas que tienen atribuido aprovechamiento lucrativo, conformaría una actuación de transformación urbanística de dotación regulada en el artículo 7 TRLS y RU, lo que generaría la necesidad de efectuar las cesiones correspondientes al incremento de edificabilidad.

98024E4E052047B2

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:47
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:28
CSV : 98024E4E052047B2

ESTUDIO COMPARATIVO DE LA AMPLIACIÓN EN VOLUMEN RESPECTO A LA ACTUAL				
AMBITO	**EDIFICABILIDAD ACTUAL**	**AMPLIACIÓN**		
		CONDICIONES ACTUALES 20% DE AMPLIACIÓN	**CONDICIONES EN VOLUMEN**	**INCREMENTO SOBRE EL PERMITIDO**
APE 001	La existente	Catalogados niveles 1 y 2. Existente más 10% aumentando la volumetría mediante PE	No operaría porque la NZ 1 G°5° la volumetría es la existente	NO implicaría incremento.
		Catalogados nivel 3 y no catalogados. Existente más 20% dentro del área de movimiento por licencia directa y fuera por PE	No operaría porque la NZ 1 G°5° la volumetría es la existente	NO implicaría incremento.
		Catalogados nivel 3 y no catalogados Tit. Púb. La necesaria sin PE sin superar la volumetría de la manzana y si supera con PE	Coincide con la regulación actual al menos para los de titularidad pública.	NO implicaría incremento.
NZ 1 FUERA DEL APE001	La existente	Existente más 20%	No operaría porque la NZ 1 G°5° la volumetría es la existente	NO implicaría incremento.
APES COLONIAS Y CASCOS	1,6 m^2/m^2 en parcelas de menos de 2.500 m^2	Edificabilidad + 20% = 1,92 m^2/m^2	Considerando que el ático sea el 75% de la planta de piso 4,75 plantas (altura 5 3°) x 0,50(ocupación 5 G°3°) = 2,375 m^2/m^2	SI implicaría incremento. Más importante en las parcelas más grandes, 24% en las parcelas de menos de 2.500 m^2 y 41 % en las de más de 2.500 m^2
	1,4 m^2/m^2 en parcelas de más de 2.500 m^2	Edificabilidad + 20% = 1,68 m^2/m^2	Considerando que el ático sea el 75% de la planta de piso 4,75 plantas (altura 5 3°) x 0,50 (ocupación 5 G°3°) = 2,375 m^2/m^2	
NZ 3	La existente	1,6 m^2/m^2 sobre los primeros 2500 m^2 y 1,4 m^2/m^2 sobre el resto	Considerando que el ático sea el 75% de la planta de piso 4,75 (altura 5 G°3°) x 0,67(ocupación 8.3.7) = 3,18 m^2/m^2	SI implicaría incremento =110%
NZ 4	Dada por parámetros formales (altura x fondo edificable)	Edificabilidad + 20%	Edificabilidad más el ático porque no juega en el cálculo de edificabilidad. Con cuatro plantas o más sería menor del 20%	NO implicaría incremento en cuanto tengamos cuatro plantas o más que son la mayoría de los casos
NZ 5	Grado 1° 2 m^2/m^2	Edificabilidad + 20% = 2,4 m^2/m^2	14,75 plantas (altura) x 0,5 (ocupación) = 7.375 m^2/m^2	SI implicaría incremento 200%
	Grado 2° 1.6 m^2/m^2	Edificabilidad + 20% = 1,92 m^2/m^2	8,75 plantas (altura) x 0,5 (ocupación) = 4,375 m^2/m^2	SI implicaría incremento 128%
	Grado 3° 1.4 m^2/m^2	Edificabilidad + 20% = 1,68 m^2/m^2	4,75 plantas (altura) x 0,5 (ocupación) = 2.375 m^2/m^2	SI implicaría incremento 41%
NZ 7	Grado 1° 0,8 m^2/m^2	Edificabilidad + 20% = 0,96 m^2/m^2	4,10 plantas (altura) x 0,35 (ocupación) = 1,435 m^2/m^2	SI implicaría incremento 49%
NZ 8	Grado 1° 0,3 m^2/m^2	Edificabilidad + 20% = 0,36 m^2/m^2	3,10 plantas (altura) x 0,20 (ocupación) = 0.62 m^2/m^2	SI implicaría incremento 72%
	Grado 4° 1 m^2/m^2	Edificabilidad + 20% = 1,2 m^2/m^2	3,10 plantas (altura) x 0,50 (ocupación) = 1,55 m^2/m^2	SI implicaría incremento 29%
APIs Y UZIs	NZ 5 G° 3° 1.4 m^2/m^2	Edificabilidad + 20% = 1,68 m^2/m^2	4,75 plantas (altura) x 0,5 (ocupación) = 2.375 m^2/m^2	SI implicaría incremento 41%

98024E4E052047B2

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:47
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:28
CSV : 98024E4E052047B2

MADRID

Propuesta. Alternativa 2:

- Mantener el criterio general vigente de incremento porcentual del 20%, sin recurrir a estudio de detalle de forma genérica, pero exigiendo un plan especial cuando la ampliación requiera superar alguno de los parámetros de ocupación, posición y/o volumen y forma.
- En el caso de parcelas calificadas como equipamiento de titularidad pública, si por las necesidades concretas de la dotación fuera necesario un incremento superior al 20%, se podrá superar dicho porcentaje hasta el 40%, requiriendo en este caso plan especial, salvo en los edificios catalogados en niveles 1 y 2 en los que la ampliación será de 20% con plan especial según la propuesta nº3 referente a la modificación de las condiciones del Título 4.
- El parámetro sobre el que se aplicaría el incremento porcentual sería la superficie edificada existente, salvo cuando fuera menor que la edificabilidad de la parcela, en cuyo caso se aplicaría sobre ésta última.

Ventajas:

- Se mantiene la posibilidad actual de ampliación de cualquier edificio dotacional, suprimiendo la necesidad de estudio de detalle de forma general, pudiendo ir a licencia directa en la mayoría de los casos, lo que simplificaría la tramitación administrativa de las ampliaciones.
- En las dotaciones privadas no se incrementa el techo de ampliación sobre el actualmente establecido en las NNUU, en la línea marcada en los objetivos de la presente MPG, en la que no se plantean incrementos de edificabilidad que tendrían que tramitarse como actuaciones de transformación urbanística de dotación, reguladas en el artículo 7 del TRLS y RU.
- Salvo en los edificios catalogados en niveles 1 y 2, se eleva el techo de ampliación hasta un 40 % en las dotaciones de titularidad pública debido a su carácter social y de servicio público, requiriéndose para ello plan especial.
- Se aclara cuál es el parámetro sobre el que se aplica la ampliación porcentual (la superficie edificada o la edificabilidad de la parcela en caso de ser superior), lo que permite igualar la ampliación resultante con independencia de que los edificios hayan alcanzado o no la edificabilidad admitida.
- Mayor facilidad y claridad de aplicación que la alternativa 1 sobre parcelas ya edificadas.

Inconvenientes:

- No se aprecian.

98024E4E052047B2

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:47
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:28
CSV : 98024E4E052047B2

1.3. Uso dotacional de servicios infraestructurales.

1.3.1. Rigidez en la implantación de dotaciones.

Problemática:

- Rigidez en el destino de las parcelas dotacionales de servicios infraestructurales, que imposibilita la implantación de dotaciones de servicios públicos (mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana y abastecimiento alimentario).

Propuesta:

- Admitir como uso alternativo en las parcelas calificadas de servicios infraestructurales el uso dotacional de servicios públicos en sus categorías de mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana y abastecimiento alimentario, así como el uso dotacional de administración pública.
- Modificar el artículo 7.13.3 para permitir la ampliación de edificaciones existentes en las mismas condiciones que en el uso dotacional equipamiento.

1.3.2. Adaptación normativa.

Problemática:

- Al no estar contempladas las instalaciones de telefonía móvil en las NNUU, no se permite la instalación de tendidos de cables aéreos que éstas requieren en algunas ocasiones y que están previstas de manera obligatoria en la legislación sectorial.
- Referencias legales y normativas obsoletas en diversos artículos.

Propuesta:

- Recoger la telefonía móvil y otras formas de comunicaciones electrónicas y actualizar las referencias legales y normativas mediante remisiones genéricas.

98024E4E052047B2

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:47
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:28
CSV : 98024E4E052047B2

2. ACUERDOS DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PG E INSTRUCCIONES DE SERVICIO.

2.1 Acuerdos de la CS

- Acuerdos nº2, 55, 190, 134, 312. Implantación de viviendas de integración social en parcelaa calificadas de equipamiento de bienestar social. Se integran en los artículos 7.10.1 y 7.10.3 mediante la creación del tipo de vivienda tutelada en la nueva categoría de vivienda dotacional dentro del uso de equipamiento.
- Acuerdo nº39. Implantación de centro de desarrollo empresarial destinado a la formación y gestionado por organismo de la administración pública, incluyéndolo en parcelas de equipamiento sin especificar categoría. Se integra en los artículos 7.10.1 y 7.10.3.
- Acuerdo nº71. Actividades de servicios sanitarios. Incluir en el equipamiento de salud y en otros servicios terciarios, las clínicas y consultas médicas. Se integra en el artículo 7.10.3.
- Acuerdos nº101 y 364. Encuadre de los gimnasios, tanto de titularidad pública como privada, en el uso deportivo y en el de otros servicios terciarios. Se integra en los artículos 7.6.1 y 7.9.1.
- Acuerdo nº128. implantación de un centro especial de empleo para personas con discapacidad, encuadrándolo como equipamiento bienestar social. Se integra en el artículo 7.10.3.
- Acuerdo nº138. Viabilidad urbanística de una escuela municipal de circo encuadrándola en el equipamiento cultural y educativo de nivel básico. Se integra en el artículo 7.10.1.
- Acuerdo nº192. Implantación de un Centro Especial de Empleo para personas con discapacidad, encuadrándolo en equipamiento bienestar social. Se integra en el artículo 7.10.3.
- Acuerdo nº199. Clasificación del uso correspondiente a la actividad de sede o domicilio social de un grupo político dentro del uso dotacional de servicios colectivos. Se integra en el artículo 7.12.1.
- Acuerdo nº242. Consideración de la vivienda del embajador como parte de la embajada y por tanto incluida en el uso dotacional de servicios de la administración pública. Se integra en el artículo 7.12.1.
- Acuerdo nº227. Encuadre de la actividad del instituto superior de estudios de seguridad de la Comunidad de Madrid tanto en equipamiento educativo como el dotacional de servicios públicos, categoría de seguridad y protección ciudadana. Se integra en los artículos 7.10.1 y 7.10.3.
- Acuerdo nº261. Régimen de usos admisibles en edificios o locales de titularidad privada, ubicados en parcelas calificadas por el plan general de 1997, como uso dotacional existente de servicios de la administración pública, los cuales podrán mantener su actividad de conformidad con la Disposición Transitoria 3ª. No se integra como tal puesto que la Disposición Transitoria 3ª opera siempre para usos incompatibles implantados con licencia anterior al PG97.

98024E4E052047B2

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:47
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:28
CSV : 98024E4E052047B2

- Acuerdo nº275. Implantación del uso de equipamiento para el bienestar social ocupando parte de una parcela de equipamiento básico educativo el cual se mantiene. Superado con la regulación propuesta para el artículo 7.10.4 que permite la implantación simultánea de varias categorías de equipamiento.
- Acuerdo nº351. Considera integradas en la categoría de equipamiento cultural de nivel privado a las actividades teatrales, de cine, conciertos o actividades similares. Se integra en el artículo 7.10.3.
- Acuerdo nº354 Considerar integradas los locales de las embajadas en el uso terciario oficinas además de en el uso dotacional de servicios de la administración pública. Se integra en el artículo 7.6.1, incluido en la propuesta nº13 referente al uso terciario, ampliando su ámbito a todo el uso dotacional de administración pública.
- Acuerdo nº355. Instalación de cubiertas en los espacios libres de parcela de los equipamientos existentes. Se integra en el artículo 7.10.6., imponiendo condiciones adicionales a la cubrición.

2.2 Instrucciones:

- **Instrucción 2/2014**, que determina cómo debe considerarse urbanísticamente el uso de Residencia Universitaria. Los Colegios Mayores, Residencias Universitarias o Residencias de Estudiantes, deben encuadrarse a efectos urbanísticos en:
  - Uso de equipamiento educativo singular o privado, cuando la residencia esté integrada o tenga algún tipo de vinculación con un Centro Universitario Público o Privado.
  - Uso residencial en su clase de residencia comunitaria, cuando exista vinculación a un Centro Universitario, o no exista este tipo de vinculación directa con ninguna Universidad, pero se acredite que a los usuarios les une el vínculo común de ser estudiantes universitarios dotando a la residencia el carácter de alojamiento estable de un colectivo.

Se integra en la definición de equipamiento educativo singular y privado, incluyendo a las residencias de estudiantes vinculadas a un centro universitario en el artículo 7.10.3 y las condiciones que deben reunir se remiten desde el artículo 7.10.6 al 7.3.11 de la propuesta nº9 referente al uso residencial.

3. INCIDENCIA AMBIENTAL.

Esta propuesta no tiene una incidencia ambiental directa.

4. INCIDENCIA EN MATERIA DE GÉNERO, ADOLESCENCIA E INFANCIA, FAMILIA Y ACCESIBILIDAD.

La propuesta plantea una mayor flexibilidad en la implantación de dotaciones en la ciudad. Esta medida supone la posibilidad de una mejor implantación de las mismas para adecuarse a las necesidades cambiantes de los diferentes grupos sociales en función de las carencias que en cada momento se detecten y tengan que ser atendidas.

98024E4E052047B2

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:47
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:28
CSV : 98024E4E052047B2

La posibilidad de crear espacios en los que convivan diferentes destinos dotacionales en una misma parcela favorece las relaciones sociales y la atención en condiciones adecuadas a las diferentes demandas que los ciudadanos requieran en cada caso.
La ampliación de las dotaciones públicas supone una mejora, al aumentar la capacidad prestacional de los edificios existentes.

Las viviendas dotacionales suponen un elemento importante para favorecer la integración de grupos sociales vulnerables. Esta propuesta posibilita su disposición en cualquier parcela calificada como dotacional de servicios colectivos (salvo zonas verdes) y en aquellas parcelas en las que el uso dotacional es alternativo al cualificado. Supone una importante herramienta para impulsar la integración social en nuestra ciudad.

5. INCIDENCIA ECONÓMICA.

No se altera la calificación de los suelos dotacionales de la ciudad, pero se les dota de una mayor flexibilidad, lo que permitirá abordar tanto en el caso de las dotaciones públicas como privadas, modificaciones de destino más adecuadas a las necesidades reales de la ciudad y ponerlos en valor.

Los proyectos que se aborden dependerán, en el caso de las parcelas privadas, de la iniciativa particular y de las inversiones que ésta decida en las parcelas de tal titularidad y en el caso de las parcelas de titularidad pública, de los proyectos que se aborden conforme a las políticas públicas aplicables en cada momento.

6. ACUERDOS DE LA VILLA DE JULIO DE 2020 Y PLAN OPERATIVO DE GOBIERNO 2019-2023.

La propuesta al flexibilizar el sistema de usos dotacionales permitirá alcanzar el objetivo señalado en los Acuerdos de la Villa y en el POG relativo a redefinir los usos de los equipamientos de titularidad municipal, con un doble objetivo: adaptarlos a las nuevas necesidades generadas por la COVID-19 y optimizar y racionalizar su uso.

Esta nueva regulación puede ser un marco más adecuado para actualizar los planes de nuevos equipamientos en la ciudad, que figura como uno de los objetivos del POG en al marco de la Estrategia/proyecto Espacios públicos renovados con criterios de accesibilidad y sostenibilidad. También permitirá la construcción de vivienda para personas en situación de vulnerabilidad.

98024E4E052047B2

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:47
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:28
CSV : 98024E4E052047B2

7. NORMAS URBANÍSTICAS. TEXTO VIGENTE Y PROPUESTO.

Se propone la modificación de los artículos 7.7.1, 7.7.4, 7.9.1, 7.9.8, 7.10.1, 7.10.3, 7.10.4, 7.10.6, 7.10.8, 7.12.1, 7.12.3, 7,12.4, 7.13.2, 7.13.3, 7.13.7, 7.13.8, 7.13.9, 7.13.10 y 7.13.11. de las NNUU.

98024E4E052047B2

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:47
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:28
CSV : 98024E4E052047B2

PROPUESTA Nº14	USOS DOTACIONALES SERVICIOS COLECTIVOS Y SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<u>USO DOTACIONAL SERVICIO COLECTIVOS</u> **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 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.	**<u>USO DOTACIONAL SERVICIO COLECTIVOS</u>** **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.

98024E4E052047B2

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:47
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:28
CSV : 98024E4E052047B2

c) Equipamiento: Cuando las dotaciones están destinadas a proveer a los ciudadanos servicios educativos, culturales, religiosos y socio-sanitarios. d) Servicios públicos: Comprende las dotaciones destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios públicos relacionados con la conservación general de la ciudad, la salvaguarda de las personas y bienes, el suministro de productos básicos a cargo de la Administración y, en general, con la provisión de servicios a la población. e) Servicios de la Administración Pública: Comprende las dotaciones destinadas a la instalación, la gestión y el desarrollo, en cualquiera de las formas admisibles en Derecho, por las Administraciones Públicas competentes por razón de la materia de servicios administrativos de atención a los ciudadanos.	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 uso alternativo zona verde.	**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.

98024E4E052047B2

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:47
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:28
CSV : 98024E4E052047B2

b) En las parcelas calificadas de equipamiento podrá disponerse como uso alternativo los de deportivo y zona verde. c) En las parcelas calificadas de servicios públicos podrá disponerse como uso alternativo los de equipamiento, deportivo y zona verde. d) En las parcelas calificadas de servicios de la Administración Pública podrán disponerse como uso alternativo los de servicios públicos, equipamiento, deportivo y zona verde. 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.	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. 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. 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.
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 o gimnasios y polideportivos municipales u otras instalaciones deportivas especializadas como campos de fútbol, piscinas o similares.	**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.

98024E4E052047B2

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:47
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:28
CSV : 98024E4E052047B2

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.	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 al uso alternativo de zonas verdes. 2. Los usos asociados se regularán por lo establecido en el Capítulo 7.2 de las presentes Normas, con las siguientes especificaciones: A los efectos del cálculo de la edificabilidad dedicada a usos asociados en las parcelas calificadas de deportivo, en cualquiera de sus categorías según su nivel de implantación (Básico, Singular y Privado), se define la "superficie destinada al uso deportivo" como la superficie ocupada por las instalaciones deportivas, sean estas cubiertas o al aire libre. La "superficie destinada al uso deportivo" correspondiente a las instalaciones al aire libre se calculará como la superficie de ocupación de dichas instalaciones, zonas complementarias de actividad deportiva y gradas, conforme a las dimensiones fijadas en la normativa deportiva reglamentaria que le sea de aplicación para poder desarrollar de manera normalizada las actividades previstas a las que van dirigidas, requiriendo informe previo de los servicios municipales competentes en la materia para su validación.	**<u>USO DEPORTIVO</u>** **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.

98024E4E052047B2

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:47
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:28
CSV : 98024E4E052047B2

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 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.	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 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.
<u>USO EQUIPAMIENTO</u> **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:	**<u>USO EQUIPAMIENTO</u>** **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:

98024E4E052047B2

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:47
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:28
CSV : 98024E4E052047B2

MADRID

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.	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.	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.693	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. Dentro de esta categoría, aquellas actividades que tengan carácter residencial, se admitirán siempre que el alojamiento quede vinculado permanentemente a la prestación de servicios sociales a sus ocupantes y tutelado por el organismo competente en materia de bienestar social. El edificio será exclusivamente destinado a esta actividad. A estos efectos se articularán las condiciones jurídicas que garanticen dicha vinculación y condiciones, que se harán constar en la correspondiente licencia, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad.	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.	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.

98024E4E052047B2

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:47
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:28
CSV : 98024E4E052047B2

	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: 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 art. 7.10.1 que, con carácter enunciativo, se detallan a continuación:	**Artículo 7.10.3 Tipologías de equipamiento según su implantación territorial (N-2)** 1. Cada nivel de implantación territorial tiene asignadas las tipologías de centros correspondientes a cada una de las categorías de equipamiento contempladas en el art. 7.10.1 que, con carácter enunciativo, se detallan a continuación:

98024E4E052047B2

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:47
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:28
CSV : 98024E4E052047B2

a) Equipamiento Básico (EB): i) Educativo: Centros docentes definidos en la Ley de Ordenación General del Sistema Educativo (LOGSE) que imparten enseñanzas regladas como escuelas infantiles, centros de educación primaria y secundaria, centros de bachillerato y formación profesional y ocupacional, centros de enseñanzas artísticas, centros de educación especial, centros de educación de adultos. ii) Cultural: Centros cívicos multifuncionales como casas de juventud, clubs de tercera edad, sedes de asociaciones culturales y vecinales, centros culturales o casas de cultura y centros públicos monofuncionales como bibliotecas de barrio y distritales, auditorios distritales, videotecas y fonotecas. iii) Salud: Dotaciones extrahospitalarios destinadas a la atención primaria como ambulatorios, centros de salud, centros de promoción de la salud, centros de urgencias y consultorios. iv) Bienestar social: Centros de servicios sociales y otros centros destinados a la prestación de servicios de bienestar social a toda la población, hogares y clubs de ancianos, centros de día, centros de atención, tratamiento y rehabilitación sin alojamiento como son: los CAI, centros de atención a la infancia; CAD, centros de atención a drogodependientes; CEDI, centros de día; centros ocupacionales, centros de acogida, residencias de tercera edad. v) Religioso: Parroquias y otros centros de culto de ámbito local, así como los servicios anejos a los mismos, que estén vinculados a la actividad pastoral. b) Equipamiento Singular (ES):	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. vi) Vivienda dotacional: Viviendas tuteladas gestionadas por una administración pública. b) Equipamiento Singular (ES):

98024E4E052047B2

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:47
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:28
CSV : 98024E4E052047B2

MADRID

i) Educativo: Centros destinados a estudios universitarios, especialización y postgrado e investigación científica y técnica.	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, 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.	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 monográficos, centros gerontológicos y clínicas.	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 u otras tipologías de alojamiento para las personas destinatarias de los servicios sociales.	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.	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.

98024E4E052047B2

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:47
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:28
CSV : 98024E4E052047B2

c) Equipamiento Privado (EP): i) Educativo: Centros docentes de enseñanzas de régimen general, profesional, ocupacional o especial regulados por la LOGSE, así como los centros en los que se imparten enseñanzas superior o universitaria regladas. ii) Cultural: Centros culturales especializados como bibliotecas, fonotecas, museos, videotecas y hemerotecas. iii) Salud: Centros sanitarios destinados a la asistencia continuada y especializada en régimen de internado como las clínicas y los hospitales generales o especializados. iv) Bienestar social: Centros de alojamiento o prestación de servicios especializados tanto para colectivos marginados como para grupos específicos de población como tercera edad, mujeres, menores, etc., considerados como tales por la Ley 11/84, de 8 de junio, de Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid y Decretos y Ordenes que la desarrollan. v) Religioso: Centros destinados a los diferentes cultos como son los centros parroquiales, las iglesias, tabernáculos, mezquitas y similares, así como equipamientos destinados a actividades ligadas a la vida asociativa religiosa como conventos, monasterios y residencias religiosas, así como, los servicios anejos a los mismos que estén vinculados a la actividad pastoral.	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 superior 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. 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.

98024E4E052047B2

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:47
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:28
CSV : 98024E4E052047B2

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).	**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. En cumplimiento del Apartado Segundo A) d) del Acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan General de 17.04.97, para la sustitución de un equipamiento existente, de nivel básico o singular, por cualquier otra categoría de equipamiento admisible en su mismo nivel de implantación territorial, se requerirá informe previo por el órgano competente de la falta de necesidad del mismo o de la mayor urgencia del uso propuesto, en función de las demandas del ámbito de implantación correspondiente. A estos efectos, se entenderá como uso existente: a) En parcelas de Equipamiento Básico (EB) localizadas en ámbitos de suelo urbano regulado por norma zonal, el que se establece en el listado que figura como Anexo 3. b) En parcelas de Equipamiento Básico (EB) ubicadas en Áreas de Planeamiento Incorporado (API), el que se fija en el planeamiento antecedente. c) En parcelas de Equipamiento Básico (EB) no incluidas en los apartados anteriores, o en parcelas calificadas de Equipamiento Singular (ES), la tipología de uso correspondiente a la última actividad desarrollada.	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 o de la mayor urgencia del propuesto en función de las demandas requeridas en el ámbito de implantación correspondiente.
3. En cumplimiento del Apartado Segundo A)d) del Acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan General de 17.04.97, la asignación pormenorizada de una categoría de uso de equipamiento a parcelas calificadas de Equipamiento	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

98024E4E052047B2

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:47
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:28
CSV : 98024E4E052047B2

MADRID

Básico (EB) o Equipamiento Singular (ES), en nuevas implantaciones, se regulará de la forma siguiente: a) En parcelas ubicadas en Áreas de Planeamiento Incorporado (API) y sectores en Suelo Urbanizable Incorporado (UZI), en tanto no se aprueben los Planes Especiales Temáticos Sectoriales o Territoriales previstos en el apartado 6 de este mismo artículo, la implantación deberá condicionarse a la emisión de informe previo por el servicio competente que justifique que el uso previsto corresponde a la categoría de uso asignada por el planeamiento inmediatamente antecedente. A estos efectos se entenderá que las categorías de uso de equipamiento b) Cultural, c) Salud, d) Bienestar Social y e) Religioso, definidas en el artículo 7.10.1 de las NN.UU., están comprendidas en la definición de uso "Cívico-Social" establecido en el Reglamento de Planeamiento y, por lo tanto, son intercambiables entre sí. b) En parcelas de Equipamiento Básico (EB) no incluidas en el apartado anterior, o en parcelas calificadas de Equipamiento Singular (ES), se admite alternativamente cualquier categoría de equipamiento, condicionándose su implantación a la emisión de informe previo por el servicio competente que justifique la prioridad en la asignación del uso propuesto y su adecuación a la tipología de equipamientos establecida para cada nivel de implantación territorial en el artículo 7.10.3.	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 implantación de nuevas dotaciones como los cambios entre categorías de uso de equipamiento existentes requerirán informe o autorización previa, en su caso, del organismo sectorial competente que garantice el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa sectorial vigente. A efectos de sustitución de categorías de uso, se entenderá como existente la correspondiente a la última actividad ejercida.	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

98024E4E052047B2

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:47
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:28
CSV : 98024E4E052047B2

	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 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, así como, cuando proceda, la innecesariedad de la permanencia del destino anterior. 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. Excepcionalmente, podrá autorizarse la implantación de viviendas de integración social en ámbitos de uso cualificado industrial en los que el uso residencial no sea admisible como alternativo, mediante un plan especial que justifique la existencia de dotaciones suficientes en ámbitos colindantes.
5. En las parcelas calificadas de Equipamiento Singular (ES) e identificadas como elementos integrantes de la estructura general del territorio (SG) en el Plano de Gestión del Suelo, deberá mantenerse la categoría de uso de equipamiento a que estuviesen destinadas en el momento de la aprobación del Plan. Como elementos urbanos de gran complejidad, podrán requerir la formulación de un Plan Especial que podrá alterar las determinaciones	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 podrá 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.

98024E4E052047B2

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:47
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:28
CSV : 98024E4E052047B2

MADRID

establecidas en el art. 7.10.6 fijando sus condiciones de edificación (edificabilidad, ocupación, altura, etc.) y el régimen de compatibilidad de los usos, en función de los requerimientos específicos de la dotación y de las necesidades existentes a nivel urbano y metropolitano. 6. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de otras Administraciones podrá redactar Planes Temáticos Sectoriales o Territoriales para la asignación pormenorizada de tipologías de equipamiento a parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB) o Equipamiento Singular (ES). En dichos Planes se tendrán en cuenta los programas de actuación en obras y servicios de los distintos Organismos administrativos así como la posible colaboración de los particulares.	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.	**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.

98024E4E052047B2

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:47
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:28
CSV : 98024E4E052047B2

MADRID

3. Las parcelas con calificación de equipamiento incluidas en Áreas de Planeamiento Específico (APE), Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) y Ámbitos de Suelo Urbanizable Incorporado (UZI), salvo que tuvieran determinaciones específicas en el planeamiento de referencia, se entenderán sometidas a las condiciones de la Norma Zonal 5, grado 3º. Las parcelas con calificación de equipamiento incluidas en suelo no urbanizable se regulan por las condiciones establecidas en el art. 3.4.9, a excepción de la condición de parcela mínima que se entenderá como la correspondiente a la superficie total del suelo calificado. 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,	3. Las parcelas con calificación de equipamiento incluidas en Áreas de Planeamiento Específico (APE), Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) y Ámbitos de Suelo Urbanizable Incorporado (UZI), salvo que tuvieran determinaciones específicas en el planeamiento de referencia, se entenderán sometidas a las condiciones de la Norma Zonal 5, grado 3º. Las parcelas con calificación de equipamiento incluidas en suelo no urbanizable se regulan por las condiciones establecidas en el art. 3.4.9, a excepción de la condición de parcela mínima que se entenderá como la correspondiente a la superficie total del suelo calificado. 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,

98024E4E052047B2

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:47
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:28
CSV : 98024E4E052047B2

así como para cumplir las condiciones funcionales exigibles por la normativa sectorial aplicable. 5. Los edificios existentes calificados de dotacional en su clase de equipamiento podrán ampliar la edificabilidad hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento (20%) por encima de la existente, siempre que este incremento se destine al uso dotacional, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.	así como para cumplir las condiciones funcionales exigibles por la normativa sectorial aplicable. 5. Los equipamientos existentes sobre parcelas calificadas, podrán ampliarse hasta un máximo del veinte por ciento (20%), siempre que este incremento se destine al uso dotacional. El porcentaje de ampliación se aplicará sobre el mayor de los dos valores siguientes: a) La superficie edificada de las edificaciones existentes. b) La edificabilidad asignada a la parcela. La ampliación permitida podrá realizarse mediante licencia directa, salvo que para su materialización fuera necesario superar alguno de los parámetros de posición, ocupación o volumen y forma, en cuyo caso será necesario plan especial. 6. Los equipamientos de titularidad pública que por necesidades funcionales necesitasen superar el límite establecido en el apartado anterior, podrán ampliarse hasta un cuarenta por ciento (40%) mediante plan especial. 7. 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. 8. Asimismo, 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.

98024E4E052047B2

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:47
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:28
CSV : 98024E4E052047B2

	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 cubrición 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. 9. La categoría de vivienda dotacional, en sus dos tipos, queda sujeta a las condiciones establecidas en el Capítulo 7.3 para el uso residencial. 10. 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 deportivo y zonas verdes. 2. Los usos asociados que se regularán por lo establecido en el Capítulo 7.2 de las presentes Normas.	**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.

98024E4E052047B2

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:47
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:28
CSV : 98024E4E052047B2

SERVICIOS ADMINISTRACIÓN PÚBLICA **Artículo 7.12.1 Definición (N-1)** Servicios de la Administración Pública: Comprende las actividades prestadas por las distintas administraciones, así como las desarrolladas por sus organismos autónomos y entidades de derecho público. Asimismo se incluyen representaciones diplomáticas y organismos públicos de carácter internacional	**SERVICIOS 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 salvo las instalaciones de suministro de combustible para vehículos. 2. Para el supuesto de la sustitución de una dotación de Administración Pública existente por cualquiera de los usos comprendidos en la norma zonal donde se ubiquen, se requerirá informe previo del órgano administrativo competente justificativo de la falta de necesidad de la misma. Para dicha sustitución se requerirá un convenio previo suscrito por la administración actuante y el ayuntamiento en que se establezca, si fuere necesario, el instrumento de planeamiento en el que se ha de desarrollar la sustitución de la dotación y, en su caso, el régimen de cesiones. Si el convenio declarase la innecesariedad de formular y aprobar un instrumento de planeamiento, se aplicará la norma zonal.	**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 fuere necesario, el instrumento de planeamiento en el que se desarrolle la sustitución de la dotación y, en su caso, el régimen de cesiones.

98024E4E052047B2

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:47
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:28
CSV : 98024E4E052047B2

La formulación y aprobación de un instrumento de planeamiento se regirá por las disposiciones de aplicación y lo establecido en este Plan General. 3. En la sustitución del uso de Administración Pública que constituya sistema general existente se deberá mantener como uso principal el de Administración Pública	
Artículo 7.12.4 Compatibilidad de usos no cualificados (N-2) 1. Usos compatibles: a) Uso asociado: Se admite este uso con arreglo al régimen establecido en la sección que regula las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 de las presentes Normas. b) Uso alternativo: En las parcelas calificadas de Administración Pública podrán implantarse los usos de servicio público, equipamiento, deportivo, zona verde y servicios infraestructurales. Queda excluido como uso alternativo y del régimen de compatibilidad de éste, el uso de instalaciones de suministro de combustible para vehículos.	**Artículo 7.12.4 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.
<u>SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES</u> **Artículo 7.13.2 Compatibilidad de usos (N-2)** 1. Las parcelas calificadas de uso dotacional de servicios infraestructurales podrán destinarse en su totalidad a los usos alternativos de deportivo, zonas verdes, dotacional vía pública y dotacional para el transporte. Los usos asociados se someterán a las disposiciones para ellos reguladas en las "condiciones generales de los usos compatibles" del Capítulo 7.2.	**<u>SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES</u>** **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

98024E4E052047B2

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:47
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:28
CSV : 98024E4E052047B2

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,714 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 m2, localizadas en el exterior de la M-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. La instalación de este uso se someterá al procedimiento de control urbanístico-ambiental previsto en el artículo 5.2.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.	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,714 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 m2, localizadas en el exterior de la M-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. La instalación de este uso se someterá al procedimiento de control urbanístico-ambiental previsto en el artículo 5.2.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
Artículo 7.13.3 Regulación (N-2) Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en el Plano de Ordenación del Plan General, o en sus planeamientos de desarrollo. Las parcelas calificadas de uso dotacional de servicios infraestructurales se regularán según las condiciones de la norma zonal donde esté incluido el equipamiento.	**Artículo 7.13.3 Regulación (N-2)** Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en el Plano de Ordenación del Plan General, o en sus planeamientos de desarrollo. Las parcelas calificadas de uso dotacional de servicios infraestructurales se regularán según las condiciones de la norma zonal donde esté incluido el equipamiento.

98024E4E052047B2

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:47
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:28
CSV : 98024E4E052047B2

2. Las parcelas con calificación de uso dotacional de servicios infraestructurales ubicadas en Áreas de Planeamiento Específico (APE) de Colonias y Cascos Históricos, con superficie inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados se regularán por las condiciones de la zona 5 grado 2º, salvo la altura máxima que no sobrepasará las cuatro plantas ni una altura de coronación de quince (15) metros, y las parcelas superiores a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados se regularán por la Norma Zonal 5 grado 3º.	2. Las parcelas con calificación de uso dotacional de servicios infraestructurales ubicadas en Áreas de Planeamiento Específico (APE) de Colonias y Cascos Históricos, con superficie inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados se regularán por las condiciones de la zona 5 grado 2º, salvo la altura máxima que no sobrepasará las cuatro plantas ni una altura de coronación de quince (15) metros, y las parcelas superiores a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados se regularán por la Norma Zonal 5 grado 3º.
3. Las parcelas con calificación de uso dotacional de servicios infraestructurales incluidas en Áreas de Planeamiento Específico (APE), Áreas de Planeamiento Incorporado (API) y Sectores de Suelo Urbanizable Incorporado (UZI), salvo que tuvieran determinaciones específicas en el planeamiento de referencia, se entenderán sometidas a las condiciones de la Norma Zonal 5, grado 3º.	3. Las parcelas con calificación de uso dotacional de servicios infraestructurales incluidas en Áreas de Planeamiento Específico (APE), Áreas de Planeamiento Incorporado (API) y Sectores de Suelo Urbanizable Incorporado (UZI), salvo que tuvieran determinaciones específicas en el planeamiento de referencia, se entenderán sometidas a las condiciones de la Norma Zonal 5, grado 3º.
4. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, cuando las determinaciones de la norma zonal o el planeamiento de referencia lo permitan, deberán cumplirse las siguientes condiciones: i) Las unidades resultantes deberán tener una superficie igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados en suelo urbano y mil (1.000) metros cuadrados en suelo urbanizable. ii) En cualquier caso, en actuaciones sobre parcelas con servicios infraestructurales existentes, deberá justificarse que la parcela soporte mantiene condiciones de edificación suficientes para acoger la infraestructura existente, así como para cumplir las condiciones funcionales exigibles por la normativa sectorial aplicable.	4. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, cuando las determinaciones de la norma zonal o el planeamiento de referencia lo permitan, deberán cumplirse las siguientes condiciones: i) Las unidades resultantes deberán tener una superficie igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados en suelo urbano y mil (1.000) metros cuadrados en suelo urbanizable. ii) En cualquier caso, en actuaciones sobre parcelas con servicios infraestructurales existentes, deberá justificarse que la parcela soporte mantiene condiciones de edificación suficientes para acoger la infraestructura existente, así como para cumplir las condiciones funcionales exigibles por la normativa sectorial aplicable.
5. Los edificios existentes calificados de dotacional de servicios infraestructurales con edificabilidad agotada en cualquiera de las opciones reguladas en los apartados precedentes, podrán ampliar la edificabilidad hasta	5. Los servicios infraestructurales existentes sobre parcelas calificadas, podrán ampliarse hasta un máximo del veinte por ciento (20%) siempre que este

98024E4E052047B2

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:47
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:28
CSV : 98024E4E052047B2

alcanzar un máximo del veinte por ciento (20%) por encima de la existente, siempre que este incremento se destine al uso cualificado, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que contemple esta posible ampliación.	incremento se destine al uso dotacional. El porcentaje de ampliación de aplicará sobre el mayor de los dos valores siguientes: a) Superficie edificada de las edificaciones existentes. b) Edificabilidad asignada a la parcela. La ampliación permitida podrá realizarse mediante licencia directa, salvo que para su materialización fuera necesario superar alguno de los parámetros de posición, ocupación o altura, en cuyo caso será necesario plan especial.
Artículo 7.13.7 Condiciones particulares para el servicio de saneamiento y depuración de aguas (N-2) Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente del Ayuntamiento de Madrid y demás disposiciones de carácter sectorial municipal o supramunicipal vigentes en la materia	**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 instalaciones de transporte, que comprenden los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, como a las de modificación de su tensión.717 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	**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

98024E4E052047B2

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:47
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:28
CSV : 98024E4E052047B2

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.	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, tendrán las servidumbres, limitaciones y demás condiciones establecidas en el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto del Ministerio de Industria 3151/1968, de 28 de noviembre, así como en la Ley 40/1994, de 30 de diciembre, de Ordenación del Sistema Eléctrico Nacional,718 y demás legislación y normativa vigente que sea de aplicación.	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, 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.	Asimismo, en los terrenos de dichos pasillos eléctricos, podrán disponerse como compatibles los usos dotacionales de servicios infraestructurales, de vía pública, dotacional para el transporte, espacios libres y zonas verdes y de servicios públicos, siempre que no se interfiera el uso principal del servicio eléctrico ni se menoscaben las condiciones de seguridad de las instalaciones.
Los tendidos eléctricos aéreos de alta tensión serán sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, de competencia de la Comunidad de Madrid por estar comprendidos entre los supuestos incluidos en los epígrafes 6 y 50 del Anexo II de la Ley 10/91, de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.719	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 referido en los art. 16.3.2ª y 18 del TRLS,720 deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el Plan ha	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.

98024E4E052047B2

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:47
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:28
CSV : 98024E4E052047B2

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.	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.	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.	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 programado724 serán de aplicación a los centros de transformación de energía eléctrica y a las instalaciones formalmente asimilables a ellos, las siguientes condiciones:	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

98024E4E052047B2

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:47
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:28
CSV : 98024E4E052047B2

a) Queda prohibida la instalación de centros de transformación en la vía pública. No obstante, podrán instalarse en ámbitos ajardinados y en zonas verdes siempre que así lo contemplen los correspondientes instrumentos de planeamiento o proyectos de urbanización. b) Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente, en áreas consolidadas con tipologías edificatorias en manzana cerrada o sometidas a normas de protección que imposibiliten la ubicación de los centros de transformación en espacios libres privados o en el interior de los edificios, el Ayuntamiento, de forma individualizada, podrá autorizar su ubicación en terrenos de dominio público. Esta autorización no supondrá en ningún caso la alteración de la titularidad de dichos terrenos. c) Los centros de transformación se situarán preferentemente subterráneos o en locales adecuados en el interior de los edificios. No obstante, podrán instalarse en edificio exclusivo sobre rasante, adoptando soluciones estéticamente acordes con el entorno, en los siguientes casos: i) En las zonas o ámbitos cuyo uso cualificado sea el industrial. ii) En el resto de las zonas o ámbitos, en el interior del área de movimiento de las edificaciones en las parcelas privadas. iii) En cualquier situación, cuando razones de índole técnica justifiquen la improcedencia de su implantación subterránea o en el interior de un edificio de otro uso, siempre que la superficie ocupada por la instalación no supere los veinticinco (25) metros cuadrados. d) Los centros de transformación y las edificaciones que los contengan cumplirán la normativa específica que les sea aplicable, no autorizándose nuevas instalaciones ni ampliación o modificación de las existentes que contengan aparatos cuyos dieléctricos sean policlorobifenilos (PCB).	verdes siempre que así lo contemplen los correspondientes instrumentos de planeamiento o proyectos de urbanización. b) Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente, en áreas consolidadas con tipologías edificatorias en manzana cerrada o sometidas a normas de protección que imposibiliten la ubicación de los centros de transformación en espacios libres privados o en el interior de los edificios, el Ayuntamiento, de forma individualizada, podrá autorizar su ubicación en terrenos de dominio público. Esta autorización no supondrá en ningún caso la alteración de la titularidad de dichos terrenos. c) Los centros de transformación se situarán preferentemente subterráneos o en locales adecuados en el interior de los edificios. No obstante, podrán instalarse en edificio exclusivo sobre rasante, adoptando soluciones estéticamente acordes con el entorno, en los siguientes casos: i) En las zonas o ámbitos cuyo uso cualificado sea el industrial. ii) En el resto de las zonas o ámbitos, en el interior del área de movimiento de las edificaciones en las parcelas privadas. iii) En cualquier situación, cuando razones de índole técnica justifiquen la improcedencia de su implantación subterránea o en el interior de un edificio de otro uso, siempre que la superficie ocupada por la instalación no supere los veinticinco (25) metros cuadrados. d) Los centros de transformación y las edificaciones que los contengan cumplirán la normativa específica que les sea aplicable, no autorizándose nuevas instalaciones ni ampliación o modificación de las existentes que contengan aparatos cuyos dieléctricos sean policlorobifenilos (PCB).

98024E4E052047B2

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:47
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:28
CSV : 98024E4E052047B2

MADRID

Artículo 7.13.9 Condiciones particulares de la red de gas (N-2) 1. A lo largo de las conducciones de gas señaladas en el Plano General de Estructura de la Red de Gas y, a fin de salvaguardar su seguridad, serán de aplicación las protecciones, servidumbres, limitaciones y determinaciones incluidas en las condiciones de autorización de instalaciones fijadas por la Dirección General de Industria de la Comunidad de Madrid y demás normativa sectorial aplicable. 2. El planeamiento de desarrollo deberá establecer, en su caso, las reservas de suelo necesarias para la localización de las conducciones de gas y de las instalaciones complementarias de regulación, medida, telecontrol y protección.	**Artículo 7.13.9 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 particulares para la red de telefonía (N-2) En el suelo urbano y urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para el servicio telefónico, se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida su instalación aérea.	**Artículo 7.13.10 Condiciones particulares para la red de telefonía y otras comunicaciones electrónicas (N-2)** En el suelo urbano y urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para los servicios de telefonía y otras 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 telefonía y otras comunicaciones electrónicas.
Artículo 7.13.11 Condiciones particulares para los residuos sólidos (N-2) La regulación de la recogida y tratamiento de los residuos sólidos urbanos se atendrá a lo dispuesto en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente del Ayuntamiento de Madrid, así como en el art. 3.4.6 de estas Normas	**Artículo 7.13.11 Condiciones particulares para los residuos sólidos (N-2)** La regulación de la recogida y tratamiento de los residuos sólidos urbanos se atendrá a lo dispuesto en las ordenanzas municipales y demás disposiciones supramunicipales vigentes en la materia, así como en el art. 3.4.6 de estas Normas

98024E4E052047B2

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:52:47
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:28
CSV : 98024E4E052047B2

PROPUESTA Nº15	USO DOTACIONAL ZONA VERDE Y HUERTO URBANO

1. PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS.

1.1. Usos asociados y edificabilidad.

Problemática:

- Aclarar los parámetros de ocupación y edificabilidad de las construcciones que puedan autorizarse por concesión en las zonas verde calificadas.
- Necesidad de potenciar las actividades de agricultura de proximidad en la ciudad, facilitando su implantación en zonas verdes calificadas.
- Definición del uso cultural admitido con el carácter de asociado en las zonas verdes calificadas.
- Posibilidad de incorporar como uso asociado las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de la ciudad.
- Indefinición respecto de los órganos competentes para informar sobre la procedencia de incorporar usos asociados en las zonas verdes calificadas.

Propuesta:

- Aclarar que las construcciones previstas en diversas ordenanzas municipales, como es el caso de los quioscos de hostelería, se disponen en zona verde con independencia de los usos compatibles y autorizables que puedan situarse en ellas, por lo que no intervienen para limitar su edificabilidad y ocupación.
- Aclarar que el uso cultural al que se refieren ahora las NNUU es el uso urbanístico dotacional de servicios colectivos en su clase de equipamiento y categoría cultural.
- Incluir entre los usos asociados de las zonas verdes calificadas los servicios públicos en su categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad.
- No es posible establecer en las NNUU los órganos municipales que deben informar sobre la necesidad y procedencia de disponer equipamientos emplazados en zonas verdes calificadas, dado que pueden variar en función del equipamiento concreto, por lo que no se especifican, salvo el del órgano competente en materia de medio ambiente como responsable de la conservación y mantenimiento de la zona verde.

98024E4E05205183

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:49
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:49
CSV : 98024E4E05205183

1.2. Incorporación a las NNUU de los huertos urbanos y nodos de compostaje.

Problemática:

- Las NNUU no recogen expresamente la posibilidad de implantar en zonas verdes calificadas huertos urbanos y nodos de compostaje.

Propuesta:

- Inclusión de los huertos urbanos dentro del uso dotacional de zona verde, limitando en el caso de parcelas de más de 1.000 m^2 al 25 % de la superficie de la misma la que pueda destinarse a huerto urbano, para no desvirtuar su carácter de espacio de estancia y esparcimiento de la generalidad de la población.
- Considerar los nodos de compostaje como instalaciones a incorporar en las zonas verdes, bien como complemento de los huertos urbanos bien de forma independiente.

2. ACUERDOS DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PLAN GENERAL.

- Acuerdo nº27. Acceso rodado a través de espacios libres. Se integra en el artículo 7.8.3.
- Acuerdo nº172. Accesos peatonales a edificios a través de zonas verdes públicas. Se integra en el artículo 7.8.3.

3. INCIDENCIA AMBIENTAL.

Esta propuesta aclara determinadas cuestiones relativas a las zonas verdes que las NNUU no concretaron en su momento y que han causado incertidumbre en la aplicación de la normativa, pero que respetan el concepto de zona verde establecido por el PG97.

Se regula de forma expresa la posible implantación de huertos urbanos en las zonas verdes, como actividad que contribuye al desarrollo de la economía verde y la mitigación del cambio climático, sin desvirtuar su carácter de espacio de estancia y esparcimiento de la generalidad de la población.

En conexión con los huertos urbanos, se prevé la posibilidad de ubicar nodos de compostaje en las zonas verdes como complemento de los huertos urbanos o, bien, de forma independiente.

98024E4E05205183

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:49
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:49
CSV : 98024E4E05205183

4. INCIDENCIA EN MATERIA DE GÉNERO, ADOLESCENCIA E INFANCIA, FAMILIA Y ACCESIBILIDAD.

Esta propuesta mejora la normativa relativa a las zonas verdes y permite que se puedan implantar huertos urbanos que contribuyen a la mejora ambiental y social para las ciudades.

Estos espacios brindan a una gran cantidad de ciudadanos la oportunidad de manejar la tierra y los recursos naturales en las ciudades y participar en la creación de una ciudad más habitable (Colding & Barthel 2013).

Se valora positivamente la incorporación de referencias a la accesibilidad en el texto de las NNUU para el diseño y ejecución de las zonas verdes, lo que posibilitará que puedan ser utilizadas de forma autónoma por cualquier persona.

5. INCIDENCIA ECONÓMICA.

Esta propuesta unida a las propuestas relativas al cumplimiento del nuevo parámetro de factor verde, y a la posibilidad de uso de los espacios libres y uso de las azoteas, supondrán un importante impulso al incremento de espacios con vegetación y/o ajardinados, tanto en cubiertas y fachadas ajardinadas, como en espacios libres en todos los edificios, así como el incremento de posibles espacios destinados a la plantación de huertos urbanos en la ciudad, y mejora de la biodiversidad de los suelos.

Permitirá a la administración habilitar la implantación en las zonas verdes, como usos asociados, de servicios públicos en su categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad.

6. ACUERDOS DE LA VILLA DE JULIO DE 2020 Y PLAN OPERATIVO DE GOBIERNO 2019-2023.

Esta medida posibilita los acuerdos de la villa y los temas del POG que promueven establecer una regulación para poder organizar una red de huertos urbanos con la participación y el mantenimiento de los vecinos.

7. NORMAS URBANÍSTICAS. TEXTO VIGENTE Y PROPUESTO.

Se propone la modificación de los artículos 7.8.3, 7.8.4 y 7.8.5. de las NNUU.

98024E4E05205183

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:49
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:49
CSV : 98024E4E05205183

PROPUESTA Nº15	USO DOTACIONAL ZONA VERDE Y HUERTO URBANO

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
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 Ordenanzas Municipales específicas aplicables. 4. Se podrán autorizar edificaciones para el mantenimiento de las zonas verdes e instalaciones provisionales y permanentes según el régimen general establecido en las Ordenanzas Municipales aplicables correspondientes.	**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.

98024E4E05205183

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:49
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:49
CSV : 98024E4E05205183

MADRID

5. Igualmente, en ámbitos de zonas verdes colindantes con edificios residenciales existentes, carentes de ascensor, se podrá autorizar la implantación de torres de ascensores adosadas a las fachadas de los mismos, cuando constituya la única solución técnicamente viable para la subsanación de dicha carencia, en congruencia con el mantenimiento de la edificación y siempre que no se derive de la misma deterioro significativo de la funcionalidad y calidad urbana de la zona verde afectada y de las redes e infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurran por las mismas. Todo ello sin perjuicio de los criterios reguladores para la implantación de torres de ascensores que, en su caso, pudieran establecerse de forma pormenorizada mediante la correspondiente ordenanza redactada a tal efecto.	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, pudiendo fomentar la biodiversidad y las relaciones comunitarias mediante diversas actividades relacionadas con la educación ambiental y el consumo responsable. En las zonas verdes de superficie igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados, la zona destinada a huerto urbano no será superior al veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela. 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. Igualmente, en ámbitos de zonas verdes colindantes con edificios residenciales existentes, carentes de ascensor, se podrá autorizar la implantación de torres de ascensores adosadas a las fachadas de los mismos, cuando constituya la única solución técnicamente viable para la subsanación de dicha carencia, en congruencia con el mantenimiento de la edificación y siempre que no se derive de la misma deterioro significativo de la funcionalidad y calidad urbana de la zona verde afectada y de las redes e infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurran por las mismas. Todo ello sin perjuicio de los criterios reguladores para la implantación de torres de ascensores establecidos mediante la correspondiente ordenanza.
La implantación de dichas torres de ascensores, cumplimentando los objetivos dispuestos en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, requerirá la preceptiva licencia urbanística, que se otorgará salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, constituyendo su concesión requisito indispensable para la autorización administrativa de la ocupación y utilización, por el propietario del edificio residencial, de la porción de zona verde estrictamente indispensable	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.

98024E4E05205183

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:49
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:49
CSV : 98024E4E05205183

para la implantación de la torre de ascensores y únicamente a estos efectos, cuando se produzca en un bien de dominio y titularidad pública".	8. 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.
Artículo 7.8.4 Condiciones particulares de las zonas verdes de nivel básico (N-2) 1. En planeamientos de desarrollo del Plan General la superficie mínima de nueva creación, salvo determinación en contra en la ficha correspondiente, será de mil (1.000) metros cuadrados, admitiendo la inscripción de un círculo de treinta (30) metros de diámetro, en suelo urbanizable; en suelo urbano, la superficie mínima será de quinientos (500) metros cuadrados, permitiendo la inscripción de un círculo de veinte (20) metros de diámetro. 2. El diseño tenderá a dar prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de personas. Deberá existir un tratamiento diferenciado entre las zonas de estancia y las de juego. 3. Usos compatibles. a) Asociados: Las zonas verdes de superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados podrán disponer de instalaciones de usos deportivo y cultural sin edificación, con un máximo del quince por ciento (15%) de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.	**Artículo 7.8.4 Condiciones particulares de las zonas verdes de nivel básico (N-2)** 1. En planeamientos de desarrollo del Plan General la superficie mínima de nueva creación, salvo determinación en contra en la ficha correspondiente, será de mil (1.000) metros cuadrados, admitiendo la inscripción de un círculo de treinta (30) metros de diámetro, en suelo urbanizable; en suelo urbano, la superficie mínima será de quinientos (500) metros cuadrados, permitiendo la inscripción de un círculo de veinte (20) metros de diámetro. 2. El diseño tenderá a dar prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de personas. Deberá existir un tratamiento diferenciado entre las zonas de estancia y las de juego. 3. Usos compatibles: a) Asociados: Las zonas verdes de superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados podrán disponer de instalaciones de usos deportivo, equipamiento cultural y servicios públicos en su categoría de mantenimiento

98024E4E05205183

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:49
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:49
CSV : 98024E4E05205183

Cuando la superficie del parque sea superior a 5 hectáreas, podrán disponer de instalaciones de equipamiento cultural y deportivo de nivel básico con edificación, con las siguientes condiciones: i) No se permitirá como uso asociado equipamientos no pertenecientes a su mismo nivel. ii) Su implantación requerirá informe de los órganos municipales competentes donde se analicen las necesidades dotacionales de la zona. iii) La edificación ocupará un máximo del uno por ciento (1%) de su superficie con una edificabilidad de 0,02 m²/m² y con una altura total máxima de nueve (9) metros, medidos a partir de la rasante del terreno. 4. Usos autorizables. En régimen especial se admite el uso de garaje en situación enteramente subterránea. Con objeto de salvaguardar especies arbóreas existentes o futuras, la cara superior del forjado del techo se situará como mínimo ochenta (80) centímetros por debajo de la rasante del terreno. 5. La ocupación máxima de suelo por los usos compatibles más autorizables, será del quince por ciento (15%), excluido el uso de garaje.	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 de equipamiento cultural, deportivo y servicios públicos en su categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad de nivel básico con edificación, 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 medio ambiente. 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. 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.	**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:

98024E4E05205183

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:49
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:49
CSV : 98024E4E05205183

a) Asociados: Las zonas verdes de superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados podrán disponer de instalaciones de usos deportivo y cultural sin edificación, con un máximo del diez por ciento (10%) de ocupación sobre la superficie total de la zona verde. Cuando la superficie del parque sea superior a 5 hectáreas, podrán disponer de instalaciones con edificación destinadas a uso deportivo, equipamiento cultural y educativo preferentemente para actividades de investigación y de instrucción a la población sobre las características propias del parque, con las siguientes condiciones: i) Su implantación requerirá informe de los organismos municipales competentes. 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.	a) Asociados: Las zonas verdes de superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados podrán disponer de instalaciones de usos deportivo, equipamiento cultural y 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. Cuando 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, y 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 medio ambiente. ii) La ocupación de las instalaciones tendrá un máximo del uno por ciento (1%) de su superficie y una edificabilidad de 0,02 m²/m².
3. Usos autorizables. a) En régimen especial se podrán instalar servicios públicos de carácter dotacional destinados a instalaciones de suministro de combustible para vehículos, en las condiciones que para dicho uso se regulan en el art. 7.11.6. La parcela mínima para la instalación de estaciones de servicio y de suministro de combustible para vehículos será de mil (1.000) metros cuadrados y la parcela máxima de dos mil (2.000) metros cuadrados; la ocupación no podrá	3. Usos autorizables: a) En régimen especial se podrán instalar servicios públicos de carácter dotacional destinados a instalaciones de suministro de combustible o energía para vehículos, en las condiciones que para dicho uso se regulan en el art. 7.11.6. La parcela mínima para la instalación de estaciones de servicio y de suministro de combustible o energía para vehículos será de mil (1.000) metros cuadrados y la parcela máxima de dos mil (2.000) metros cuadrados; la ocupación no

98024E4E05205183

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:49
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:49
CSV : 98024E4E05205183

superar el veinticinco por ciento (25%) de la parcela y la edificabilidad será de 0,25 metro cuadrado por metro cuadrado de parcela neta. b) Asimismo se podrá instalar el uso terciario-recreativo con una ocupación máxima del 0,25 por 100 y una edificabilidad de 0,005 m²/m². La ocupación y edificabilidad se permitirá hasta el límite de cinco mil (5.000) metros cuadrados. c) El uso de garaje se admite en situación enteramente subterránea. Con objeto de salvaguardar especies arbóreas existentes o futuras, la cara superior del forjado del techo se situará como mínimo ochenta (80) centímetros por debajo de la rasante del terreno. 4. La ocupación máxima de suelo por los usos compatibles, será del diez por ciento (10%). Las instalaciones del conjunto de dichos usos, tendrá una ocupación máxima del uno por ciento (1%) y una edificabilidad de 0,02 m²/m². 5. Será necesaria la dotación de aparcamiento como uso propio del parque y de los equipamientos y otros usos que en él se emplacen, y su localización se planteará preferentemente en relación con las vías de acceso más importantes o, en su caso, correlacionados con la edificación del uso compatible, preferentemente en situación enteramente subterránea.	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 ciento (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. 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.

98024E4E05205183

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:49
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:49
CSV : 98024E4E05205183

PROPUESTA Nº16	NORMA ZONAL 1

1. PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS.

1.1. Recuperación de los patios de manzana y espacios libres.

Problemática:

- La recuperación de los patios de manzana que contempla la Sección 5ª del Capítulo 8.1 de las NNUU, se ha comprobado en la práctica inviable. Por una parte, porque en la mayoría de las manzanas hay edificios catalogados en nivel 1 y 2 que los ocupan parcialmente y, por otra, porque los propietarios no renuncian a sus edificaciones demoliéndolas sin contraprestación alguna. Esta realidad determina que no se hayan cumplido los objetivos planteados por el PG97 y su posterior modificación de 2008 sobre esta cuestión.
- La imposibilidad de cambio de uso y restricción de actuaciones sobre las edificaciones interiores al patio de manzana genera situaciones de deterioro en éstas y en la imagen y condiciones medioambientales del patio.
- La normativa de la sección 5ª de las NNUU es confusa y contradictoria y obliga a tramitar planes especiales sin la mínima regulación objetiva.
- Indefinición en cuanto a si las condiciones de los patios de manzana son de aplicación a los edificios catalogados en nivel 3. El Acuerdo nº366 de la CS entiende que sí son aplicables las condiciones de patios de manzana a los edificios catalogados en nivel 3, salvo que se afecte a los elementos protegidos.

Para resolver la problemática planteada, se han valorado las siguientes alternativas y, una vez analizadas sus ventajas e inconvenientes, se ha optado como **propuesta por la alternativa 1.**

Propuesta. Alternativa1:

- Potenciar la regeneración de los patios mediante la actualización, mejora y tratamiento bioclimático de las edificaciones existentes en ellos, posibilitando los cambios de uso y actividad, una vez contrastada en la práctica la inviabilidad de la apertura de los mismos mediante la eliminación de las construcciones que los ocupan, las cuales, debido a las restricciones que pesan sobre ellas, se encuentran en muchos casos en un claro estado de deterioro y obsolescencia.
- La alineación interior del patio de manzana quedará como delimitadora del área de movimiento de la edificación exclusivamente para actuaciones de nueva edificación o reestructuración general.

98024E4E0520483C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:43
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:53
CSV : 98024E4E0520483C

MADRID

- Se considerarán solo dos tipos de edificaciones: la principal y la secundaría, correspondiente a la complementaria y a la interior actuales.
- Se admitirán las intervenciones para cambios de uso y clases de uso sin necesidad de plan especial.
- Los nuevos usos tendrían que estar comprendidos entre los compatibles y autorizables de la norma zonal.
- Las edificaciones, salvo las catalogadas, quedarán sujetas a las condiciones del artículo 2.3.3 de la NNUU, en razón de su situación de fuera de ordenación relativa. Las catalogadas se regirán por su propio régimen de obras y usos.
- Se admitirá la implantación del uso cualificado residencial, además de en las edificaciones principales, en las edificaciones secundarias, siempre que se respeten las condiciones de salubridad, higiénicas, de accesibilidad y seguridad.
- Las intervenciones quedarán sujetas a la regeneración de la construcción (tratamiento de fachadas, eliminación de elementos añadidos, etc.) y su tratamiento bioclimático, con soluciones de cubiertas verdes.
- No se admitirán nuevas construcciones ni la ampliación de las edificaciones existentes dentro de los límites del patio.
- Será necesario reducir volumetrías para respetar las luces rectas de los huecos de viviendas vertidas al patio.
- La CPPHAN dictaminaría preceptivamente las propuestas de intervención en los patios de manzana.

Ventajas:

- Se asume la realidad de la complejidad de la recuperación de los patios de manzana.
- Se facilita la intervención en las edificaciones que ocupan el patio de manzana, permitiendo su actualización y modernización, reduciendo las construcciones en desuso y mal estado de conservación.
- Los patios mejorarán su imagen, comportamiento bioclimático y confort de los edificios que los delimitan.
- Simplificación administrativa de las actuaciones, al eliminar el plan especial a efectos de los cambios de uso.
- En esta alternativa no será necesario distinguir entre los edificios catalogados en nivel 3 de los catalogados en niveles 1 y 2, como se hace en el Acuerdo nº366 de las CS.

Inconvenientes:

- No se aprecian.

Alternativa 2:

- Modificar la actual regulación flexibilizando los cambios de clases de uso en la edificación principal, diferenciando entre ésta y la edificación secundaria.
- Se excluiría de la regulación a los edificios catalogados en niveles 1 y 2.
- Se diferenciaría entre la edificación principal y la edificación secundaria, que comprendería la complementaria y la interior actuales.

98024E4E0520483C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:43
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:53
CSV : 98024E4E0520483C

- En la edificación principal se permitiría directamente el cambio de clase de uso, pero el cambio de uso requeriría de plan especial, sin establecer condiciones concretas al mismo.
- En las edificaciones secundarias, tanto para el cambio de clase de uso como para el cambio de uso, sería necesario plan especial, debiendo cumplir éste al menos una de las condiciones siguientes:
  - Liberar superficie ocupada del patio y mejorar distancias con los colindantes.
  - Disminuir volumetrías inadecuadas y cumplir luces rectas con las viviendas colindantes.
  - Sustituir usos no dotacionales por usos dotacionales de equipamiento y deportivo, públicos o privados.
- No se admitiría el uso residencial en las edificaciones secundarias.
- Las cubiertas de las edificaciones tendrían terminación ajardinada.
- Se mantendrían las atribuciones actuales de la CPPHAN sobre los planes especiales.

Ventajas:

- Se facilitarían las intervenciones de cambio de clase de uso en las edificaciones principales que ocupan del patio de manzana.
- Se flexibilizarían las intervenciones de intensificación de uso.
- Se mejoraría el comportamiento bioclimático y confort de los edificios que delimitan el patio de manzana en los que se interviniese.
- Se excluirían de la regulación de patios de manzana directamente los edificios catalogados en niveles 1 y 2, por lo que se eliminarían las dudas actuales sobre su aplicación a los catalogados en nivel 3 que justificaron el Acuerdo nº366 de las CS.

Inconvenientes:

- Seguiría sin asumirse la realidad de la complejidad de la apertura de los patios de manzana, muchos de ellos ocupados por edificios catalogados en niveles 1 y 2, que estarían fuera de su regulación.
- Se mantendría la rigidez actual para los cambios de uso en todas las edificaciones y en el cambio de clase de uso en las edificaciones secundarias, lo que no resolvería el problema de las construcciones en desuso y con falta de conservación.
- Salvo en el caso de cambio de clase de uso en edificaciones principales, no se simplificaría la tramitación administrativa, al mantenerse la exigencia de plan especial, que se considera injustificada.

Alternativa 3:

- Modificar la actual regulación flexibilizando los cambios de usos en la edificación principal, diferenciando entre ésta y edificación secundaria.
- Se excluiría de la regulación a los edificios catalogados en nivel 1 y 2

98024E4E0520483C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:43
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:53
CSV : 98024E4E0520483C

- Se diferenciaría entre la edificación principal y la edificación secundaria, que comprendería la complementaria y la interior actual.
- En la edificación principal se permitiría directamente el cambio de uso y de clase de uso, sin necesidad de plan especial.
- En la edificación secundaria, tanto para el cambio de clase de uso como en el cambio de uso, sería necesaria la formulación de plan especial, debiendo cumplir éste al menos una de las condiciones siguientes:
  - Liberar superficie ocupada del patio y mejorar distancias con los colindantes.
  - Disminuir volumetrías inadecuadas y cumplir luces rectas con las viviendas colindantes.
  - Sustituir usos no dotacionales por usos dotacionales de equipamiento y deportivo, públicos o privados.
- No se admitiría el uso residencial en estas últimas edificaciones.
- Las cubiertas tendrían terminación ajardinada.
- Se mantendrían las atribuciones actuales de la CPPHAN sobre los planes especiales.

Ventajas:

- Se facilitaría la intervención en las edificaciones principales que ocupan el patio de manzana, tanto en cambio de uso como en cambio de clase de uso.
- Se flexibilizarían las intervenciones de intensificación de uso.
- Se mejoraría el comportamiento bioclimático y confort de los edificios que delimitan el patio de manzana.
- Se excluirían de la regulación de patios de manzana directamente los edificios catalogados en nivel 1 y 2, por lo que se eliminarían las dudas actuales sobre su aplicación a los catalogados en nivel 3 que justificaron el Acuerdo nº366 de las CS.

Inconvenientes:

- Seguiría sin asumirse la realidad de la complejidad de la apertura de los patios de manzana, muchos de ellos ocupados por edificios catalogados en niveles 1 y 2 que estarían fuera de su regulación.
- Se mantendría la rigidez actual para los cambios de uso o clase de uso en las edificaciones secundarias.
- No se simplificaría la tramitación administrativa, al mantenerse la exigencia de plan especial, que se considera injustificada.

1.2. Intensificación de usos.

Problemática:

- El considerar el incremento de aforo como causa de intensificación, implica que un incremento mínimo de éste califica la actuación como intensificación y la somete a sus condiciones y limitaciones, en particular en los edificios catalogados en grado singular, en los que la intensificación está prohibida.

98024E4E0520483C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:43
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:53
CSV : 98024E4E0520483C

Para resolver la problemática planteada, se han valorado las siguientes alternativas y, una vez analizadas sus ventajas e inconvenientes, se ha optado como **propuesta por la alternativa 1.**

Propuesta. Alternativa 1:

- Establecer un porcentaje de incremento de aforo (5%) por encima del cual se considere la intervención como intensificación, para poder asumir pequeñas modificaciones de distribución y variaciones de destino de espacios que generen ligeros incrementos de aforo.

Ventajas:

- Se evita la consideración como intensificación de pequeñas alteraciones de distribución o destino de locales que generasen mínimas modificaciones de aforo, dando cumplimiento, en todo caso, a la normativa de seguridad y accesibilidad.

Inconvenientes:

- No se aprecian.

Alternativa 2:

- Mantener el artículo sin modificación, considerando intensificación cualquier incremento de aforo respecto del existente, calculando tanto el original como el modificado con el criterio del cálculo de ocupación de la normativa de seguridad en caso de incendio.

Ventajas:

- Se mantendría el concepto sin incorporar ningún otro elemento de corrección variable en función del tamaño de la actuación.

Inconvenientes:

- Mínimos incrementos de aforo (en el límite, una persona) calificarían la actuación como intensificación, lo que llevaría, entre otras cosas, a su imposibilidad en un edificio catalogado en grado singular.

98024E4E0520483C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:43
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:53
CSV : 98024E4E0520483C

Alternativa 3:

- Desvincular el aforo del concepto de intensificación, que pasaría a depender exclusivamente del incremento del número de locales o viviendas.

Ventajas:

- Se evitaría que se considerasen intensificación alteraciones de distribución o destino de locales que generan modificaciones de aforo.

Inconvenientes:

- Se eliminaría, a estos efectos, un concepto utilizado tradicionalmente y trascendente en los edificios de uso no residencial.

1.3. Recuperación de fachada.

Problemática:

- El artículo 8.1.8 se refiere a obras que afecten a fachadas, pero el Acuerdo nº136 de la CS autoriza a la CPPHAN, dentro del APE 00.01, a exigir la restitución de la fachada a su estado original, aunque las obras no afecten a las mismas.

Para resolver la problemática planteada, se han valorado las siguientes alternativas y, una vez analizadas sus ventajas e inconvenientes, se ha optado como **propuesta por la alternativa 1.**

Propuesta. Alternativa 1:

- Mantener el criterio de la redacción actual de las NNUU, pero integrando el Acuerdo nº136 de la CS con matices, de tal forma que, en general, la restitución de la fachada a su estado original sea exigible cuando las obras afecten a la misma, pero que en casos excepcionales y justificados pueda exigirse su restitución, aunque la obra no afecte a la fachada. En cuanto a los rótulos, hacer una remisión a la ordenanza municipal vigente que regule la publicidad exterior. Integrar el Acuerdo nº271 de la CS respecto a elementos individualizados de captación de señales de radio, TV o de climatización, solo prohibidos en fachadas exteriores visibles desde la vía pública.

98024E4E0520483C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:43
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:53
CSV : 98024E4E0520483C

Ventajas:

- Se liberaría de una carga excesiva a aquellas intervenciones interiores que no afectasen a las fachadas en las que no parece procedente su exigencia.

Inconvenientes:

- Se reduciría el número de fachadas que se restituirían a su estado original.

Alternativa 2:

- Modificar el texto normativo en los términos de Acuerdo nº136 de la CS, con la previsión de que la CPPHAN pueda exigir la recuperación de la fachada original, afecten o no las obras a la fachada.

Ventajas:

- Se aumenta el número de fachadas que se restituirían a su estado original.

Inconvenientes:

- Se produce una carga importante sobre aquellas intervenciones interiores que no afectan a las fachadas, en las que la CPPHAN considere oportuna su exigencia de recuperación.

1.4. Criterios de composición.

Problemática:

- Los criterios compositivos del artículo 8.1.18 son demasiado conservadores y no contemplan la posibilidad de admitir soluciones de arquitectura contemporánea.

Propuesta:

- Incorporar un apartado 5º en el artículo 8.1.18 que recoja la posibilidad de que la CPPHAN pueda admitir soluciones de arquitectura contemporánea, que se integren armónicamente en el entorno sin necesidad de incluir elementos tradicionales.

98024E4E0520483C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:43
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:53
CSV : 98024E4E0520483C

1.5. Condiciones de las obras.

Problemática:

- Existe contradicción entre lo establecido en el artículo 8.1.9 para la NZ 1 y el 4.3.20 para el APE0 00.01, respecto de las exigencias higiénicas para obras sin intensificación de usos; el artículo 4.3.20 exige condiciones de vivienda exterior y el 8.1.9 no exige condiciones higiénicas ni en el caso de acondicionamiento ni en el de reestructuración.
- Puesto que el artículo 8.1.9 no exige condiciones higiénicas cuando no hay intensificación y, para obras de acondicionamiento, solo en una pieza cuando hay intensificación, podrían menoscabarse las condiciones higiénicas originales disponiendo piezas habitables donde anteriormente no las había. Además, con la redacción de la norma en el caso de acondicionamiento con intensificación pueden resultar piezas habitables sin ventilación natural, porque solo se exige que una de las piezas cumpla las condiciones higiénicas.

Propuesta:

- Coordinar los artículos 8.1.9 y 4.3.20, dado que no tienen sentido mayores exigencias higiénicas dentro del APE 00.01 que fuera de él, exigiendo fuera del APE las mismas condiciones de vivienda exterior que cuando no haya marcado patio azul en éste.
- Establecer que en las intervenciones en las que no sean exigibles las condiciones higiénicas, en ningún caso podrán menoscabarse las originales.
- Exigir que en caso de acondicionamiento con intensificación todas las piezas habitables dispongan de ventilación e iluminación natural, aunque está se realice a un patio con dimensiones menores de las normativas.

2. ACUERDOS DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PLAN GENERAL.

- Acuerdo nº70. Interpretación de los artículos 8.1.15.1) y 8.1.18 de las Normas Urbanísticas: No es necesario integrar; Se considera que el texto de la norma es suficientemente claro.
- Acuerdo nº79. Interpretación del Artículo 8.1.10 de las Normas Urbanísticas sobre cálculo de la edificabilidad de la Norma Zonal 1 Grado 6º. No es necesario integrar; se considera que el texto de la norma es suficientemente claro.
- Acuerdo nº84. Sustitución de usos en patios de manzana y espacios libres previstos en el capítulo 8.1 de las Normas Urbanísticas: Quedará superado con la modificación de la regulación sobre recuperación de los patios de manzana.
- Acuerdo nº136. Recuperación de fachadas en el ámbito del APE 00.01 centro histórico: Se integra en el artículo 8.1.8.
- Acuerdo nº150. Condición de separación a linderos en Norma Zonal 1: Se integra en el artículo 8.1.12.

98024E4E0520483C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:43
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:53
CSV : 98024E4E0520483C

- Acuerdo nº153. Interpretación sobre la aplicación del artículo 8.1.32 de las Normas Urbanísticas: usos autorizables: Se integra parcialmente en el artículo 8.1.32. No se integra el apartado 2º del Acuerdo porque impone una condición no contemplada en la norma y que excede de las condiciones generales sobre distintos usos en un mismo edificio.
- Acuerdo nº179. Posición del ático en relación con la fachada recayente al espacio libre ubicado al fondo de una parcela calificada con el Grado 6º: Se integra en el artículo 8.1.15
- Acuerdo nº194. Posibilidad de permitir cuerpos volados cerrados en ámbitos regulados por la Norma Zonal 1 Grado 6º: Se decide no integrar debido a que la Ordenanza de Rehabilitación Urbana y Gestión Ambiental carece de carácter normativo.
- Acuerdo nº197. Aclaración del acuerdo relativo a la condición de separación a linderos: Se integra, al igual que el Acuerdo nº150, en el artículo 8.1.12.
- Acuerdo nº232. Cálculo de edificabilidad en parcela calificada con el grado 6º de la NZ 1: Se integra en el artículo 8.1.10.
- Acuerdo nº264. Posición del ático en relación con la fachada recayente al espacio libre interior de una parcela calificada con el grado 6º de la N Z1: Se integra en el artículo 8.1.15.
- Acuerdo nº271. Instalación de elementos individualizados de captación de señales de Radio, TV o de producción de frío en la NZ 1: Se integra en el artículo 8.1.8.
- Acuerdo nº273. Posibilidad de cubrir las rampas de los garajes que discurren por patio de manzana: Se integra en el artículo 8.1.12
- Acuerdo nº283. Separación de la edificación con relación a un lindero lateral, en una parcela regulada por la NZ 1 Gº6º, colindante con el APE 04.02: Se integra en artículo 8.1.12.
- Acuerdo nº323. Interpretación del artículo 8.1.31.b) de las Normas Urbanísticas relativa al aforo máximo: Se ha integrado en la propuesta nº13 referente del uso terciario de forma genérica.
- Acuerdo nº348. Aplicación del artículo 8.1.28.4.3 de las Normas Urbanísticas en los cambios de clase de uso de las edificaciones complementarias cuando supongan afectación a terceros: Quedará superado con la modificación de la regulación sobre recuperación de los patios de manzana.
- Acuerdo nº350. Modifica el Acuerdo nº272 de la CS. Posibilidades de disposición de la edificabilidad existente para aquellas Normas Zonales que permiten su conservación (NZ 1 grado 5º y NZ 3 grado 1º). Se integra en el artículo 8.1.10.
- Acuerdo nº358. Condiciones de los patios en el ámbito de la NZ 1: Se integra en el artículo 8.1.12.
- Acuerdo nº366. Interpretación de la normativa sobre recuperación de los patios de manzana y espacios libres de la NZ 1 en los edificios catalogados. Quedará superado con la modificación de la regulación sobre recuperación de los patios de manzana.

3. INCIDENCIA AMBIENTAL.

Desde el punto de vista ambiental, las modificaciones propuestas persiguen integrar la sostenibilidad ambiental, como variable decisiva en las actuaciones que se plantean. Así, cuando se recuperen los patios de manzana o espacios libres, se propone una actualización y mejora de estos, introduciendo el factor bioclimático que permitirá realizar cubiertas verdes o jardines verticales.

98024E4E0520483C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:43
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:53
CSV : 98024E4E0520483C

Con el mismo objetivo, se propone prohibir en fachadas exteriores elementos individualizados visibles desde la vía pública, así como regular exigencias higiénicas o condiciones de vivienda exterior y ventilación e iluminación natural en todo el municipio de Madrid.

Todo ello, con el objetivo de incluir exigencias de sostenibilidad energética y calidad del aire, que permitan integrar la protección y mejora del medio ambiente y lograr así, la consecución del desarrollo sostenible en el Centro Histórico, reduciendo las construcciones en desuso y mal estado de conservación.

4. INCIDENCIA EN MATERIA DE GÉNERO, ADOLESCENCIA E INFANCIA, FAMILIA Y ACCESIBILIDAD.

Las modificaciones planteadas suponen una incidencia en materia de género, familia, adolescencia e infancia altamente integradora, pues las mismas permiten conciliar variaciones orientadas a crear y conservar unos espacios públicos en el Centro Histórico, donde se promueva la funcionalidad y la mezcla de usos, buscando siempre el ansiado equilibrio entre el espacio público y la vida privada de cara a alcanzar una ciudad de Madrid igualitaria donde toda su población pueda hacer uso pleno de sus espacios y recursos.

En concreto, la regeneración de los patios de manzana y espacios libres, permitirá mejorar la calidad y accesibilidad de unos espacios que se encuentran en auténticas situaciones de deterioro, llegando a ser en ocasiones, espacios oscuros e inseguros, por lo que, con esta modificación se persigue, aportar soluciones que conlleven a una flexibilización de usos implantados en los mismos y a una óptima recuperación de estos espacios con la incorporación del tratamiento bioclimático, mejorando también así la presencia ambiental y estética de los mismos, redundando en una mejora de la calidad del entorno y por tanto en una mejora de la calidad de vida de las familias y personas que residan o transiten por los mismos.

Se propone igualmente, asumir pequeñas modificaciones y variaciones de destino en espacios que generen ligeros incrementos de aforo, lo cual redunda en un mayor flexibilidad y variación de usos en el entorno, que conlleva a generar espacios y barrios más equilibrados e integradores donde puedan coexistir en los bajos comerciales, distintos locales que revitalicen y dinamicen el mismo, persiguiendo la regeneración del área metropolitana.

Las actuaciones propuestas para recuperar las fachadas y los criterios de composición de las mismas persiguen alcanzar el equilibrio entre la conservación y la modernización para obtener un conjunto armónico del entorno, el cual, junto con las mejoras propuestas en las condiciones de obras sobre las condiciones higiénicas y la ventilación e iluminación natural, conducen a una mejora física, atmosférica y de calidad del aire que redundarán en una mejora de las viviendas dentro del centro histórico de Madrid, siendo más adecuadas para la llegada y asentamiento de nuevas familias, así como a su vez, más amables para las ya residentes o para los mayores afincados en el mismo.

98024E4E0520483C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:43
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:53
CSV : 98024E4E0520483C

Se facilita la mejora de las condiciones de accesibilidad de los edificios que conforman el patio, al permitir que en el mismo se puedan disponer torres de ascensor, así como rampas y otros elementos mecánicos, siempre que no sea posible su incorporación en el interior de los edificios por razones técnicas y funcionales.

5. INCIDENCIA ECONÓMICA.

Desde el punto de vista económico, las actuaciones propuestas en esta MPG están orientadas a flexibilizar los usos y a regenerar y rehabilitar los barrios del centro histórico de Madrid, lo que necesariamente redundará en la atracción hacia el mismo de autónomos y pymes, que supongan una nueva fuente de inversiones, de empleo y desarrollo, siempre primando la sostenibilidad tanto económica como medioambiental y con el foco puesto en el equilibrio entre el desarrollo económico y la vida privada de las familias residentes en el mismo.

6. ACUERDOS DE LA VILLA DE JULIO DE 2020 Y PLAN OPERATIVO DE GOBIERNO 2019-2023.

En la línea de los Acuerdos de la Villa y el POG, en esta propuesta se plantean soluciones que permitirán la regeneración de la ciudad y que se combinan con la exigencia de soluciones de mejora y tratamiento bioclimático de las edificaciones existente en los patios.

Se mejoran las condiciones higiénicas de las viviendas en todas las zonas de la ciudad.

Se ofrece la dinamización de las zonas ocupadas por los patios en el marco de los usos permitidos por la Norma Zonal, ampliándose dada la evolución de la construcción a la posibilidad de implantar el uso residencial cuando se cumplan las condiciones de salubridad, higiénicas, de accesibilidad y seguridad.

7. NORMAS URBANÍSTICAS. TEXTO VIGENTE Y PROPUESTO.

Se propone la modificación de los artículos 8.1.4, 8.1.6, 8.1.7, 8.1.8, 8.1.9, 8.1.10, 8.1.12, 8.1.13, 8.1.15, 8.1.18, 8.1.19, 8.1.20, 8.1.22, 8.1.23, 8.1.24, 8.1.25, 8.1.26, 8.1.27, 8.1.28, 8.1.30, 8.1.31 y 8.1.32 de las NNUU.

98024E4E0520483C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:43
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:53
CSV : 98024E4E0520483C

PROPUESTA Nº16	NORMA ZONAL 1

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
Artículo 8.1.4 Condiciones de la vivienda exterior (N-2) Se considera que una vivienda tiene la condición de exterior cuando cumple las condiciones que señala el art. 7.3.3, salvo lo que al efecto se dispone en el art. 4.3.20 con respecto a los edificios incluidos dentro del ámbito del APE 00.01 (APECH).	**Artículo 8.1.4 Condiciones de la vivienda exterior (N-2)** Se considera que una vivienda tiene la condición de exterior cuando cumple las condiciones que señala el art. 7.3.3, salvo lo que al efecto se dispone en el artículo 4.3.20.
Artículo 8.1.6 Modificación de usos Cuando se modifique un uso existente, se tendrán presentes los siguientes conceptos: 1. Transformación. a) Se entiende por tal el cambio de un uso existente, que fue implantado de acuerdo con licencias ajustadas a anteriores planeamientos, por otro uso o clase de uso admisible por la presente normativa y siempre que no suponga un incremento del número de viviendas u ocupación en número de usuarios. b) La transformación de un uso existente que no esté amparado por licencia, se considerará a todos los efectos como una primera ocupación y estará sujeto a las condiciones de ésta.	**Artículo 8.1.6 Modificación de usos** 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.

98024E4E0520483C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:43
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:53
CSV : 98024E4E0520483C

MADRID

2. Intensificación. a) Será considerada como intensificación de uso toda aquella intervención sobre un edificio o local que incremente el número de viviendas, locales o, en general, el aforo del edificio, con mantenimiento de la superficie existente. b) La intensificación de un uso no contemplado o autorizado por la presente normativa, sólo será admisible cuando dicho uso hubiese sido implantado con licencia ajustada a anteriores planeamientos.	2. Intensificación. a) Será considerada como intensificación de uso toda aquella intervención sobre un edificio o local que incremente el número de viviendas, locales o el aforo del edificio, con mantenimiento de la superficie existente. No obstante, no serán considerados como intensificación los incrementos de aforo sobre los originales inferiores al cinco por ciento (5 %). b) La intensificación de un uso no contemplado o autorizado por la presente normativa, sólo será admisible cuando dicho uso hubiese sido implantado con licencia ajustada a anteriores planeamientos.
Artículo 8.1.7 Recuperación de espacios libres (N-2) 1. Las intervenciones en edificios existentes, ya sea mediante ejecución de obras o intensificaciones de uso, en los que se hubieran producido ocupaciones de espacios libres, patios o jardines no amparadas por licencia, sólo serán autorizables si contemplan la eliminación de dichas ocupaciones o de cualquier otro elemento añadido que altere la disposición original del edificio. 2. Esta condición no será exigible cuando se realicen obras de restauración, reconfiguración, conservación, consolidación, acondicionamiento o reestructuración puntual, excepto cuando se actúe sobre los elementos añadidos a que se refiere el párrafo anterior, e independientemente de lo regulado a este respecto en el Título 4. 3. Sobre los espacios libres, patios o jardines recuperados, no se permitirán más actuaciones que la de su restitución al estado original.	**Artículo 8.1.7 Recuperación de espacios libres (N-2)** 1. Las intervenciones en edificios existentes en los que se hubieran producido ocupaciones de los espacios libres y patios de manzana no amparadas por licencia, mediante obras de reestructuración general o de nueva edificación, sólo serán autorizables 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.

98024E4E0520483C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:43
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:53
CSV : 98024E4E0520483C

Artículo 8.1.8 Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas 1. Cuando se aborden obras que afecten a fachadas en las que se hayan producido alteraciones en sus elementos característicos, se deberá restituir la parte sobre la que se actúe a su estado original. 2. Si las obras afectasen a locales comerciales donde la disposición de sus huecos ha sido alterada, se podrá exigir asimismo la restitución de éstos a su estado original, aunque la actuación no tenga como finalidad la intervención sobre la fachada del local. 3. En los dos supuestos anteriores, deberán eliminarse todos aquellos elementos discordantes con el edificio como rótulos, banderines, muestras y otros análogos. Asimismo en cualquier intervención sobre fachada que comprenda la planta baja, se deberán incorporar soluciones para la canalización, no vista, de los tendidos y cableados que la recorren pertenecientes a instalaciones de gas, alumbrado y red telefónica. 4. No se admitirá la instalación sobre fachadas de elementos individualizados destinados a la captación de señales de Radio o TV o de producción de frío y en general de aparatos que alteren su estética.	**Artículo 8.1.8 Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas** 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. Excepcionalmente, 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 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 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.	**Artículo 8.1.9 Condiciones de las obras en función de las modificaciones de usos** 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.

98024E4E0520483C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:43
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:53
CSV : 98024E4E0520483C

MADRID

a) Cuando no se realicen transformaciones de los usos. i) Condiciones de seguridad en los edificios. ii) Condiciones de protección del medio ambiente en los edificios. b) Cuando existan transformaciones de los usos. Las condiciones particulares de los usos, además de las contempladas en el párrafo anterior. c) Cuando se produzca intensificación de usos. Las condiciones higiénicas en los edificios, además de las contempladas en el párrafo anterior. d) Para el caso de obras de acondicionamiento se distingue entre: i) Sin intensificación de usos, en cuyo caso no serán exigibles las condiciones higiénicas. ii) Con intensificación de usos, siendo exigible entonces las condiciones higiénicas en, al menos, una de las piezas del local o vivienda.	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 de los usos. Las condiciones particulares de los usos, además de las contempladas en el párrafo anterior. c) Cuando se produzca intensificación de usos. Las condiciones higiénicas en los edificios, 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. d) 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 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.	2. En ningún caso las actuaciones de rehabilitación supondrán menoscabo de las condiciones higiénicas originales.
3. La imposibilidad de cumplimiento de las anteriores condiciones, por las características del edificio y del uso previsto, implicarán la inadecuación del uso al contenedor debiendo estudiarse soluciones alternativas.	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.

98024E4E0520483C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:43
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:53
CSV : 98024E4E0520483C

Artículo 8.1.10 Condiciones de edificabilidad (N-1) La edificabilidad máxima de una parcela (E) se determina en función de la siguiente fórmula: E= S x Z x C Siendo: S: Superficie computable de parcela a efectos de edificación Z: Coeficiente ponderado de edificabilidad C: Coeficiente corrector del índice de densidad Estos parámetros se definen de la forma siguiente: 1. Superficie computable (S): Es aquella parte de la parcela que interviene en el cómputo de la edificabilidad. 2. Coeficiente ponderado de edificabilidad (Z): Es un factor que interviene en la determinación de la edificabilidad en función de las características urbanísticas y constructivas del entorno. Este coeficiente no determina la altura admisible en número de plantas, ya que este factor se fija en función de las alturas de cornisa de los edificios colindantes y debe ser aprobada por la CIPHAN. 3. Coeficiente corrector del índice de densidad (C): Es el factor de corrección que permite regular la edificabilidad conforme a los factores medioambientales deseables en el área. Según los distintos grados en que se clasifica el territorio regulado por esta norma, se establecen los siguientes parámetros:	**Artículo 8.1.10 Condiciones de edificabilidad (N-1)** La edificabilidad máxima de una parcela (E) se determina en función de la siguiente fórmula: E= S x Z x C Siendo: S: Superficie computable de parcela a efectos de edificación Z: Coeficiente ponderado de edificabilidad C: Coeficiente corrector del índice de densidad Estos parámetros se definen de la forma siguiente: 1. Superficie computable (S): Es aquella parte de la parcela que interviene en el cómputo de la edificabilidad. 2. Coeficiente ponderado de edificabilidad (Z): Es un factor que interviene en la determinación de la edificabilidad en función de las características urbanísticas y constructivas del entorno. Este coeficiente no determina la altura admisible en número de plantas, ya que este 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 CCPHAN. 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:

98024E4E0520483C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:43
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:53
CSV : 98024E4E0520483C

a) Grado 1. i) Superficie computable S: Es la superficie de parcela comprendida entre la alineación oficial fijada en el Plano de Ordenación y el fondo máximo definido en el Plano de Condiciones de la Edificación. ii) Coeficiente Z: El fijado en el Plano de Condiciones de la Edificación. iii) Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es de 0,875. b) Grado 2. i) Superficie computable S: Es la superficie de la parcela edificable definida en el art. 6.2.9. ii) Coeficiente Z: El fijado en el Plano de Condiciones de la Edificación. iii) Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es 0,66. c) Grado 3. i) Superficie computable S: Es la superficie de parcela comprendida entre la alineación oficial fijada en el Plano de Ordenación y el fondo máximo definido en el Plano de Condiciones de la Edificación. ii) Coeficiente Z: El fijado en el Plano de Condiciones de la Edificación. iii) Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es 0,90 d) Grado 4. i) Superficie computable S: Es la superficie de parcela edificable definida en el art. 6.2.9. ii) Coeficiente Z: El fijado en el Plano de Condiciones de la Edificación.	a) Grado 1. i.Superficie computable S: Es la superficie de parcela comprendida entre la alineación oficial fijada en el Plano de Ordenación y el fondo máximo definido en el Plano de Condiciones de la Edificación. ii.Coeficiente Z: El fijado en el Plano de Condiciones de la Edificación. iii.Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es de 0,875. b) Grado 2. i.Superficie computable S: Es la superficie de la parcela edificable definida en el art. 6.2.9. ii.Coeficiente Z: El fijado en el Plano de Condiciones de la Edificación. iii.Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es 0,66. c) Grado 3. i.Superficie computable S: Es la superficie de parcela comprendida entre la alineación oficial fijada en el Plano de Ordenación y el fondo máximo definido en el Plano de Condiciones de la Edificación. ii.Coeficiente Z: El fijado en el Plano de Condiciones de la Edificación. iii.Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es 0,90 d) Grado 4. i.Superficie computable S: Es la superficie de parcela edificable definida en el art. 6.2.9. ii.Coeficiente Z: El fijado en el Plano de Condiciones de la Edificación.

98024E4E0520483C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:43
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:53
CSV : 98024E4E0520483C

iii) Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es 0,75.

e) Grado 5.
La edificabilidad de las parcelas reguladas según este grado, es la existente tanto sobre como bajo rasante y que esté destinada a usos que computen como edificabilidad de acuerdo con las condiciones que fijan los arts. 6.5.3 y 6.5.4 de las presentes Normas.

f) Grado 6.
i) Superficie computable S: Es la superficie de la parcela edificable definida en el art. 6.2.9.
ii) Coeficiente Z: El coeficiente Z se determina en función del ancho de calle, medido en el punto medio de la fachada, según el siguiente cuadro.

Ancho de calle	Coeficiente Z
Menos de 7 metros	3
De 7 metros a menos de 12	4
De 12 metros a menos de 18	5
De 18 metros a menos de 24	6
De 24 metros en adelante	7

iii) Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es 0,66.

La medición del ancho de calle se realizará con los mismos criterios que para tal fin están previstos en el Capítulo 8.4 de este mismo Título.

iii.Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es 0,75.

e) Grado 5.
La edificabilidad de las parcelas reguladas según este grado, es la existente tanto sobre como bajo rasante y que esté destinada a usos que computen como edificabilidad de acuerdo con las condiciones que fijan los arts. 6.5.3 y 6.5.4 de las presentes Normas.

En las obras de sustitución, reestructuración y ampliación, la edificabilidad 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.

f) Grado 6.
i.)Superficie computable S: Es la superficie de la parcela edificable definida en el art. 6.2.9.
ii.)Coeficiente Z: El coeficiente Z se determina en función del ancho de calle, medido en el punto medio de la fachada, según el siguiente cuadro.

Ancho de calle	Coeficiente Z
Menos de 7 metros	3
De 7 metros a menos de 12	4
De 12 metros a menos de 18	5
De 18 metros a menos de 24	6
De 24 metros en adelante	7

iii.)Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es 0,66.

La medición del ancho de calle se realizará con los mismos criterios que para tal fin están previstos en el Capítulo 8.4 de este mismo Título.

98024E4E0520483C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:43
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:53
CSV : 98024E4E0520483C

MADRID

Cuando el cálculo de la edificabilidad no pueda obtenerse por la aplicación directa de la fórmula definida al principio de este artículo (E = S x Z x C) por tener la parcela fachadas a calles de distinto ancho, la superficie edificable se calculará conforme a lo establecido en los apartados 2 y 3 del art. 8.4.9.	Cuando el cálculo de la edificabilidad no pueda obtenerse por la aplicación directa de la fórmula definida al principio de este artículo (E = S x Z x C) por tener la parcela fachadas a calles de distinto ancho, la superficie edificable se calculará conforme a lo establecido en los apartados 2 y 3 del art. 8.4.9, 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 art. 8.1.10. Como condición particular se establece que para los grados 4º y 6º se dejará al fondo de la parcela un espacio libre que ocupe todo su ancho y que cumpla las condiciones que para patios de parcela se fijan en estas Normas en función de las luces rectas de las piezas o locales recayentes a dichos patios. En parcelas con fachadas opuestas a dos calles se dejará al menos un patio con una superficie equivalente al ancho medio de la parcela por seis (6) metros de fondo; si la distancia entre el punto medio de ambas fachadas es inferior a dieciocho (18) metros el fondo será un tercio (1/3), como mínimo, de la distancia entre dichos puntos medios. A efectos de tratamiento de superficie, usos y niveles, estos patios se equipararán con los espacios libres de parcela regulados en el art. 8.1.20.	**Artículo 8.1.12 Posición de la edificación (N-1)** 1. La edificación debe desarrollarse obligatoriamente dentro de la superficie computable que para cada grado se establece en el art. 8.1.10. Como condición particular se establece que para los grados 4º y 6º se dejará al fondo de la parcela un espacio libre que ocupe todo su ancho y que cumpla las condiciones que para patios de parcela se fijan en estas Normas en función de las luces rectas de las piezas o locales recayentes a dichos patios. En parcelas con fachadas opuestas a dos calles se dejará al menos un patio con una superficie equivalente al ancho medio de la parcela por seis (6) metros de fondo; si la distancia entre el punto medio de ambas fachadas es inferior a dieciocho (18) metros el fondo será un tercio (1/3), como mínimo, de la distancia entre dichos puntos medios. A efectos de tratamiento de superficie, usos y niveles, estos espacios libres se equipararán con los espacios libres de parcela regulados en el art. 8.1.20. 2. 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,

98024E4E0520483C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:43
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:53
CSV : 98024E4E0520483C

	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 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.

98024E4E0520483C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:43
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:53
CSV : 98024E4E0520483C

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.	▪ 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.
Artículo 8.1.13 Ocupación (N-1) 1. En los grados 1º y 3º la ocupación máxima será la parte de la parcela definida como superficie computable para este grado en el art. 8.1.10. 2. En los grados 2º, 4º y 6º la ocupación máxima será el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie computable, definida en ese artículo para los antedichos grados. 3. Cuando por la forma de la parcela la aplicación de las condiciones contempladas en estos puntos dé lugar a soluciones no funcionales o	**Artículo 8.1.13 Ocupación (N-1)** 1. En los grados 1º y 3º la ocupación máxima será la parte de la parcela definida como superficie computable para este grado en el art. 8.1.10. 2. En los grados 2º, 4º y 6º la ocupación máxima será el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie computable, definida en ese artículo para los antedichos grados. 3. Cuando por la forma de la parcela la aplicación de las condiciones contempladas en estos puntos dé lugar a soluciones no funcionales o

98024E4E0520483C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:43
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:53
CSV : 98024E4E0520483C

inarmónicas con el entorno, se podrá regular la superficie de ocupación mediante un Estudio de Detalle. Asimismo en el caso de parcelas con especiales condiciones que lo justifiquen, se podrá eximir del cumplimiento de la condición de ocupación, previo informe favorable de la CIPHAN. 4. En el grado 5º la ocupación máxima será la de la edificación existente. En caso de sustitución de ésta sin obligarse a su reconstrucción, la ocupación será fijada mediante Estudio de Detalle[1] con un máximo de los 2/3 de la parcela edificable. 5. En todos los grados, las plantas inferiores a la baja y enteramente subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela edificable.	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[2] con un máximo de los 2/3 de la parcela edificable. 5. En todos los grados, las plantas inferiores a la baja y enteramente subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela edificable.
Artículo 8.1.15 Altura de la edificación (N-2) 1. Salvo en el grado 6º, en el que la altura de la edificación en número de plantas será coincidente con el número correspondiente al coeficiente Z señalado en el cuadro del art. 8.1.10 f) ii) en función del ancho de calle, en los demás grados la altura de cornisa en metros y número de plantas se establecerá individualmente para cada caso por la CIPHAN, previa presentación de las diferentes soluciones o propuestas que armonicen con los edificios colindantes, mediante representaciones de éstas en alzados completos de tramo de calle o calles a las que afecte. 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	**Artículo 8.1.15 Altura de la edificación (N-2)** 1. Salvo en el grado 6º, en el que la altura de la edificación en número de plantas será coincidente con el número correspondiente al coeficiente Z señalado en el cuadro del art. 8.1.10 f) ii) en función del ancho de calle, en los demás grados la altura de cornisa en metros y número de plantas se establecerá individualmente para cada caso por la 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

98024E4E0520483C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:43
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:53
CSV : 98024E4E0520483C

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 art. 6.6.15.8 con las siguientes precisiones: i) Los planos de la fachada del ático, se retranquearán obligatoriamente respecto a las fachadas exteriores recayentes a vía o espacio libre público o a patio de manzana, una distancia mínima de tres (3) metros. ii) Las posibles medianerías al descubierto serán tratadas como fachadas por el promotor de la nueva edificación. b) Plantas bajo cubierta: i) La pendiente máxima admisible de las cubiertas será de treinta (30) grados sexagesimales.	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 art. 6.6.15.8 con las siguientes precisiones: i. Los planos de la fachada del ático se retranquearán obligatoriamente respecto a las fachadas exteriores recayentes a vía o espacio libre público o a patio de manzana, una distancia mínima de tres (3) metros. En grado 6º el ático se retranqueará también de la fachada exterior vertida al espacio libre privado 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.

98024E4E0520483C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:43
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:53
CSV : 98024E4E0520483C

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 art. 6.6.15.9, excepto la separación entre ellos que será, como mínimo, de cuatrocientos (400) centímetros.	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 art. 6.6.15.9, 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. Dentro de la zona regulada por el APE 00.01, se tendrán presentes las disposiciones de la Ordenanza de Rehabilitación Urbana, que se incluyen como anejo a la presente Norma. Las soluciones deberán estar debidamente justificadas mediante el estudio de los edificios y calles circundantes y su solución definitiva deberá ser favorablemente informada por la CIPHAN que, razonadamente, determinará los criterios a los que debe sujetarse la composición de las fachadas. Con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes condiciones: 1. Las fachadas en el grado 1º y 2º tendrán en su composición, como criterio general, las siguientes características: a) Dispondrán de cornisa o alero. b) Contarán con huecos de eje vertical dominante, que formarán balcones, miradores o balconadas, según quede justificado por el entorno. Las barandillas de protección serán de cerrajería o balaustre y tendrán composición dominantemente vertical.	**Artículo 8.1.18 Criterios de composición (N-2)** La composición de las fachadas deberá ser respetuosa con las construcciones del entorno, adaptándose a su ritmo, cadencia, soluciones constructivas y tipología en general, sin introducir soluciones de diseño o materiales que distorsionen la percepción de la ciudad. Dentro de la zona regulada por el APE 00.01, se tendrán presentes las disposiciones de la Ordenanza de Rehabilitación Urbana, que se incluyen como anejo a la presente Norma. Las soluciones deberán estar debidamente justificadas mediante el estudio de los edificios y calles circundantes y su solución definitiva deberá ser favorablemente informada por la 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 dominantemente vertical.

98024E4E0520483C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:43
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:53
CSV : 98024E4E0520483C

c) No se alterará el orden, dimensiones y proporción comunes a los edificios del entorno. d) La cubierta se resolverá con las aguas, pendientes y materiales tradicionales, desechándose soluciones de cubierta plana salvo las azoteas en los casos de soluciones de ático. 2. Las fachadas exteriores, en los grados 3º, 4º, 5º y 6º se adecuarán a las soluciones del entorno, introduciéndose, en función de la edificación existente soluciones tradicionales como las de torreones, pérgolas, doble fachada, patios abiertos a fachada, columnatas, miradores y otros elementos análogos. 3. Las fachadas exteriores, recayentes a patio de manzana deberán tratarse con criterios similares, si bien será admisible mayor libertad de composición aunque su aprobación quede también condicionada al informe favorable de la CIPHAN. 4. Las cubiertas tendrán la pendiente máxima que se señala en el art. 8.1.15.b.	c) No se alterará el orden, dimensiones y proporción comunes a los edificios del entorno. d) La cubierta se resolverá con las aguas, pendientes y materiales tradicionales, desechándose soluciones de cubierta plana salvo las azoteas en los casos de soluciones de ático. 2. Las fachadas exteriores, en los grados 3º, 4º, 5º y 6º se adecuarán a las soluciones del entorno, introduciéndose, en función de la edificación existente soluciones tradicionales como las de torreones, pérgolas, doble fachada, patios abiertos a fachada, columnatas, miradores y otros elementos análogos. 3. Las fachadas exteriores, recayentes a patio de manzana deberán tratarse con criterios similares, si bien será admisible mayor libertad de composición, aunque su aprobación quede también condicionada al informe favorable de la CPPHAN. 4. Las cubiertas tendrán la pendiente máxima que se señala en el art. 8.1.15.b. 5. La CPPHAN podrá admitir soluciones de arquitectura contemporánea, 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.	**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.

98024E4E0520483C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:43
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:53
CSV : 98024E4E0520483C

MADRID

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.	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 de arquitectura contemporánea
Artículo 8.1.20 Tratamiento de los espacios libres o patios de manzana 1. Sobre el conjunto de los espacios libres que constituyen los callejones y patios de manzana definidos en el Plano de Condiciones de la Edificación del APE 00.01, no se permitirá construcción alguna a excepción de aquellas que, sin constituir un volumen edificado, estén ligadas a zonas ajardinadas, usos deportivos o de esparcimiento. 2. Los espacios libres privados deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. La construcción de éstos garantizará la plantación y mantenimiento de especies vegetales; en caso de existir construcciones subterráneas bajo los espacios libres el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de ochenta (80) centímetros situando la cota superior de dicha capa por debajo de la cota de la rasante de la calle tomada en el punto medio de la fachada. 3. Las superficies de los patios de manzana, correspondientes a diferentes parcelas, podrán separarse con cerramientos macizos de fábrica o similar con altura inferior a cincuenta (50) centímetros, pudiendo completarse hasta una altura de dos (2) metros, mediante cerramientos vegetales, malla metálica o ambos, con solución mixta.	**Artículo 8.1.20 Tratamiento de los espacios libres o patios de manzana** 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 de parcela regulado en el artículo 6.10.21, mediante su ajardinamiento, 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.

98024E4E0520483C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:43
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:53
CSV : 98024E4E0520483C

Sección Quinta. Recuperación de los patios de manzana y espacios libres. **Artículo 8.1.22 Ámbito y definición** 1. Las condiciones que se especifican en esta sección serán de aplicación a las edificaciones y construcciones que se encuentran situadas fuera de las áreas de movimiento de la manzana en los grados primero y tercero, pudiendo distinguirse los siguientes supuestos: a) Edificación principal. Es aquella que cumple las siguientes condiciones: – Su fachada será coincidente con la alineación oficial o estará retranqueada de la misma, sin que medien obstáculos entre ellas. – Su acceso directo se realizará siempre desde la vía pública. – Su edificabilidad se desarrollará parte en la superficie de parcela comprendida entre la alineación oficial y la línea de fondo máximo de edificación, y parte fuera de estos límites, es decir, en el interior del patio de manzana. – Por lo general con varias plantas de altura. b) Edificación complementaria. Es aquella que cumple las siguientes condiciones: – Es una edificación unida a la denominada edificación principal y situada en la misma parcela, aunque sin contacto directo con la vía pública si no es a través del edificio principal. – Desarrolla su edificabilidad en todo o en parte en el patio de manzana. – Por lo común tiene una o más plantas de altura.	**Sección Quinta. Recuperación de los patios de manzana y espacios libres.** **Artículo 8.1.22 Ámbito y definición** 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.

98024E4E0520483C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:43
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:53
CSV : 98024E4E0520483C

MADRID

c) Edificación interior. Es aquella que cumple las siguientes condiciones: – Está situada en parcela, sin contacto directo con la vía pública ni con la alineación oficial determinada por el planeamiento. – Está parcial o totalmente construida en el patio de manzana. – Tienen su acceso o paso a través de parcelas contiguas. 2. Las edificaciones y construcciones definidas en el apartado anterior quedan sometidas a las determinaciones previstas en el Capítulo 2.3 sobre situaciones preexistentes. 3. Condiciones aplicables a todos los supuestos regulados en el artículo 8.1.22. Si para la realización de las actuaciones previstas en esta sección resulta necesario determinar la rasante del patio de manzana, se entenderá como tal la superficie piramidal que se apoye en todos los lados del perímetro formado por las alineaciones interiores en las alturas de las rasantes de las calles y con vértice en el punto más bajo de dicho patio.	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 1. En las edificaciones y construcciones definidas en el apartado 1 del artículo anterior, no se admiten las transformaciones de uso o clase de uso existentes (entendiéndose como tal el que está autorizado mediante licencia urbanística) que podrán ser mantenidas en tanto no se produzca su demolición. 2. Cualquier tipo de obra de demolición y de nueva edificación efectuada sin licencia o sin atenerse a las condiciones de la misma implicará, aun habiendo prescrito la infracción urbanística, la pérdida del derecho a la aplicación de las condiciones establecidas en esta sección quinta.	**Artículo 8.1.23 Transformaciones de usos** 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.

98024E4E0520483C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:43
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:53
CSV : 98024E4E0520483C

Artículo 8.1.24 Intensificación de usos En las edificaciones y construcciones definidas en el apartado 1 del art. 8.1.22 será admisible la intensificación de los usos existentes, conforme a lo establecido en el art. 8.1.6.2. Asimismo se admitirá la intensificación con incremento de edificabilidad en los siguientes casos: 1. Edificios exclusivos calificados como Equipamiento, según la regulación del art. 7.10.6.5. 2. En usos terciarios recreativos destinados a cines y teatros con las condiciones fijadas en la correspondiente ficha de Condiciones Urbanísticas.	**Artículo 8.1.24 Intensificación de usos** En las edificaciones y construcciones definidas en el apartado 1 del art. 8.1.22 será admisible la intensificación de los usos existentes, conforme a lo establecido en el 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.
Artículo 8.1.25 Usos permitidos sobre rasante 1. Sobre los espacios libres de parcela constitutivos del patio de manzana, no se permitirán más usos o actividades que los de esparcimiento y los deportivos que no precisen instalaciones con volúmenes construidos. Deberán ajardinarse según las condiciones fijadas en el art.8.1.20. 2. No se autorizarán los accesos de vehículos -salvo el desarrollo de rampa necesaria para aparcamientos subterráneos cuando éste no pueda llevarse a cabo dentro del área de movimiento de la manzana-, ni la estancia de los mismos, con la excepción que deba hacerse para los del servicio de extinción de incendios cuando sea preciso.	**Artículo 8.1.25 Usos permitidos sobre rasante** 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 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. 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.

98024E4E0520483C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:43
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:53
CSV : 98024E4E0520483C

Artículo 8.1.26 Usos permitidos bajo rasante 1. El uso permitido en las plantas inferiores a la baja y en situación enteramente subterránea, en espacios libres de parcela que formen patio de manzana será: a) Los usos contemplados como compatibles en la sección sexta de este Capítulo (compatibilidad y localización de usos no cualificados). b) Los garajes-aparcamientos. 2. Las edificaciones subterráneas de nueva construcción, se tratarán conforme a lo previsto en el art. 8.1.20. 3. En las edificaciones bajo rasante existentes, y que permanezcan tras la recuperación del espacio libre, donde se realicen obras de reestructuración, intensificación de uso o de otro tipo cuya cuantía lo justifique, se podrá exigir el tratamiento de la superficie.	**Artículo 8.1.26 Usos permitidos bajo rasante** 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 de su superficie conforme al artículo 8.1.20.
Artículo 8.1.27 Definición de rasante de patio o espacio libre en edificación existente El plano de rasante del patio a formalizar o recuperar en caso de estar ocupado, en la edificación existente, será el definido por la proyección sobre el fondo edificable de la rasante de la calle y las líneas horizontales trazadas por los extremos de dicha proyección.	**Artículo 8.1.27 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 espacios libres 1. Actuaciones preferentes. Sobre la parte de las edificaciones o construcciones definidas en el apartado 1 del artículo 8.1.22, situadas fuera de las áreas de movimiento de la manzana, será preferente la demolición, siempre que su Ficha de Catálogo lo permita, a fin de ser sustituidas por	**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:

98024E4E0520483C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:43
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:53
CSV : 98024E4E0520483C

espacios libres ajardinados, bajo los cuales se fomentará exclusivamente la construcción de aparcamientos para cubrir defectos de dotación de los mismos en la propia manzana o del entorno; para ello se potenciarán las medidas que permitan el cumplimiento de este objetivo. 2. Actuaciones no permitidas. Quedan prohibidas las obras que a continuación se señalan: a) Las que tengan como fin cambiar la clase de uso existente, salvo que se cumpla lo establecido en el apartado 4 de este mismo artículo. b) Las que incrementen la superficie construida, salvo las intervenciones puntuales para dotar al edificio de las medidas necesarias para mejorar la accesibilidad y la evacuación de personas en caso de incendio. c) Las que modifiquen la envolvente con cualquier tipo de construcción o instalación, salvo que se pretenda reducir el volumen construido. d) La construcción de nuevos forjados o la ampliación de los existentes, tanto sobre como bajo rasante. 3. Actuaciones exceptuadas. No serán de aplicación las condiciones establecidas en este artículo en las actuaciones referidas a los siguientes casos: 3.1. Cines y teatros: las obras cuyo fin sea la intensificación de usos en el caso de cines y teatros, que podrán ampliar su superficie conforme a las condiciones señaladas en las fichas de condiciones urbanísticas correspondientes, siempre que no supongan incremento en la volumetría existente. 3.2. Garajes: en el caso de construcciones existentes dedicadas mayoritariamente a garaje, solo se autorizará el traslado de las plazas de aparcamiento a zonas situadas bajo la rasante del patio en cuestión, con posible incremento de su número destinando la planta baja a espacios libres conforme a las condiciones generales.	1.1 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. 1.2 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. 1.3 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. 1.4 Las actuaciones sobre las edificaciones secundarias respetaran las siguientes condiciones adicionales, con la finalidad de mejorar las condiciones ambientales del patio: i) Será imprescindible la regeneración de la construcción y su tratamiento bioclimático mediante la renovación de fachadas, eliminación de elementos añadidos, supresión de instalaciones y tendidos exteriores y el acondicionamiento de los espacios libres anexos o adscritos a ella. ii) Las cubiertas de las construcciones tendrán 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

98024E4E0520483C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:43
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:53
CSV : 98024E4E0520483C

3.3. Viviendas: en la parte del edificio que ocupe el patio de manzana podrá mantenerse el uso residencial existente, pero no se admitirá su intensificación ni su transformación por otro uso cuya clase, categoría o actividad tenga carácter residencial.

4. Actuaciones autorizables. Mediante la aprobación de un Plan Especial que, en todo caso, deberá someterse con carácter previo a su aprobación definitiva a los procedimientos ambientales en aplicación de la Ley 2/2002, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, se podrán autorizar obras en las construcciones existentes para cambiar su clase de uso, siempre que se cumplan las siguientes condiciones, siendo imprescindible que cualquier propuesta de actuación mejore las actuales condiciones del patio de manzana:

1.1. Condiciones relativas a la edificación cuyo uso se pretende transformar.—La edificación que se pretenda transformar debe encontrarse en posesión de las correspondientes licencias urbanísticas que permitan identificar claramente el local en el que se pretende actuar y el uso a modificar.

1.2. Condiciones aplicables a las edificaciones principales.—En la parte de las edificaciones incluidas en el apartado a) del artículo 8.1.22/1, que ocupen el patio de manzana, se autorizará el cambio de su clase de uso con sujeción a las siguientes condiciones:

a) La modificación de la clase de uso afectará a la totalidad del edificio situado por encima de la planta baja, no admitiéndose modificaciones parciales.

b) Los usos deberán estar comprendidos entre los compatibles, referidos al grado y nivel de uso de la Norma Zonal de aplicación en las parcelas objeto del Plan Especial.

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.

1.5 Se permiten obras que incrementen la superficie y/o el volumen construidos 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.

1.6 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.

1.7 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. 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.

1.8 Las construcciones existentes dedicadas a garaje aparcamiento que no constituyan dotación obligatoria, solo podrán modificar su destino para

98024E4E0520483C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:43
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:53
CSV : 98024E4E0520483C

c) Si la propuesta de cambio de uso llevara implícito el mantenimiento total o parcial de la edificación situada fuera del área de movimiento de la manzana (que se encuentra en la situación de fuera de ordenación), se tramitará conjuntamente con el Plan Especial un Convenio Urbanístico que justifique y regule el reparto de las plusvalías generadas por el cambio de uso y, en su caso, las compensaciones susceptibles de acordarse en virtud de la aplicación de los mecanismos de gestión urbanística, que mantendrán los límites de edificabilidad prevista por el planeamiento dentro del ámbito del APE 00.01.

1.3. Condiciones aplicables en las edificaciones complementarias:

a) Para los edificios incluidos en el apartado b) del artículo 8.1.22/1 el cambio de uso, la intensificación de uso y las obras de ampliación quedan sujetos a la tramitación de un Plan Especial que deberá cumplir con alguna de las siguientes condiciones:

i) Liberar, al menos, un 50 por 100 de la superficie ocupada en el patio de manzana. Se incrementarán, en todo caso, las separaciones a las fachadas de las construcciones colindantes.
ii) Disminuir las volumetrías inadecuadas por exceso de altura o proximidad de huecos para luces de viviendas.
iii) Sustituir los usos no dotacionales que puedan considerarse como molestos, insalubres, nocivos o peligrosos, por cualquiera de las categorías de los usos de equipamiento y deportivo, públicos o privados.
iv) Proponer el reinicio o nueva implantación de la categoría de uso de espectáculos en su actividad de cine o teatro, con las actividades que le sean complementarias.
v) Destinarse al uso de garaje, con posible incremento de su superficie en planta bajo rasante para tal uso.

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 construidos de las edificaciones.

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.

98024E4E0520483C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:43
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:53
CSV : 98024E4E0520483C

La propuesta de transformación implicará, en cualquier caso, que las cubiertas de las construcciones tengan una terminación ajardinada.

El régimen de obras contempladas por el Plan Especial se considera de carácter excepcional y no estarán obligadas a cumplir las condiciones de edificabilidad aplicables a las obras de nueva edificación.

b) Los nuevos usos cumplirán las condiciones siguientes:

i) Deberán estar comprendidos entre los compatibles, referidos al grado y nivel de uso de la Norma Zonal de aplicación en las parcelas objeto del Plan Especial. En ningún caso se admitirá en el patio de manzana la implantación del uso residencial o ningún otro cuya clase, categoría o actividad tenga carácter residencial.

ii) Las plantas bajo rasante se destinarán preferentemente a equipamiento, deportivo, aparcamiento o instalaciones. A estas plantas les será de aplicación lo señalado por el artículo 8.1.26 sobre usos compatibles permitidos bajo rasante.

c) Respecto a la altura se establecen las siguientes limitaciones:

i) Si se optara por disminuir las volumetrías, cualquier solución reducirá la altura de la construcción existente sobre rasante a un máximo de una sola planta (su altura libre de piso será la de las condiciones particulares de los usos o de las Normas Zonales u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente).

Dentro de la altura libre de piso señalada deben incluirse todo tipo de instalaciones y no podrán construirse entreplantas.

98024E4E0520483C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:43
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:53
CSV : 98024E4E0520483C

Excepcionalmente, y si las diferencias entre las cotas de rasantes del patio de manzana así lo aconsejaran, el Plan Especial podrá plantear soluciones diferentes a las indicadas en el párrafo anterior para adaptarse mejor a tales cotas, de forma que la configuración final del patio de manzana sea lo más homogénea posible.

ii) El Plan Especial determinará el límite máximo de las alturas de coronación y total permitidas, teniendo en cuenta las condiciones de iluminación, seguridad y usos de los edificios colindantes y las del propio edificio.

iii) Sobre la cota de la altura máxima total de la construcción no se permitirá la aparición de instalaciones, salvo los elementos de comunicación vertical que sean necesarios para su mantenimiento y las destinadas a ahorro energético que se consideren compatibles con los objetivos del Plan Especial.

d) Las cubiertas de las construcciones que se acojan a lo regulado anteriormente tendrán una terminación ajardinada, con el tratamiento propio de las llamadas “cubiertas ecológicas”, que serán mantenidas por la propiedad.

En cualquier caso, la solución final que se de a la ubicación de los elementos de instalaciones que deba incluirse en la construcción se regularán por el Plan Especial.

1.4. Condiciones aplicables a las edificaciones interiores. En las edificaciones interiores a las que se refiere el apartado c) del artículo 8.1.22/1, no se admite en caso alguno el incremento de edificabilidad sobre lo existente. No obstante, se podrán remodelar tales construcciones aplicándose las condiciones sobre los usos señaladas en el precedente apartado 4.3.b) para casos análogos, así como las condiciones relativas a las obras que establece el Título 2 de estas Normas Urbanísticas para regular situaciones preexistentes.

98024E4E0520483C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:43
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:53
CSV : 98024E4E0520483C

La edificabilidad asignada a la parcela por el planeamiento, que no pueda consolidarse en el interior de la misma por carecer de alineación oficial determinada por el planeamiento, podrá ser objeto de compensación mediante la aplicación de los mecanismos de gestión adecuados.

Las parcelas sin edificar podrán ser destinadas a garaje-aparcamiento subterráneo, siempre que cumplan los requisitos establecidos al efecto por la normativa de aplicación.

En ningún caso se autorizarán cambios de uso si no se garantiza adecuadamente el cumplimiento de las Normas de seguridad y prevención de incendios.

5. Informe preceptivo y vinculante de la CIPHAN. Para el desarrollo de lo regulado por los anteriores apartados de este artículo, la CIPHAN será el órgano que dictaminará sobre la oportunidad de la tramitación del instrumento de planeamiento adecuado, el cumplimiento de los requisitos exigidos y las posibles excepciones a ellos en base a la singularidad de sus condiciones.

   Con dictamen favorable se podrá eximir de la tramitación del Plan Especial a aquellas actuaciones que no afecten derechos de terceros y tengan escasa o nula trascendencia en la imagen final del patio. Como tal se consideran aquellas actuaciones que, sin superar la altura de una planta sobre rasante, tengan una superficie inferior al 5 por 100 de la total del patio de manzana y no superen los 50 metros cuadrados, autorizándose en tal caso los cambios de uso siempre que se ajusten a las condiciones de la Norma Zonal.

   Para el supuesto que se eximiese del trámite de Plan Especial, corresponderá a la CIPHAN la recomendación de aportar soluciones para mejorar la habitabilidad e higiene del patio de manzana. En este caso, se velará por el desarrollo de cubiertas ajardinadas con criterios de sostenibilidad, optándose en lo posible por una elección de especies tapizantes de baja demanda hídrica y escaso mantenimiento

98024E4E0520483C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:43
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:53
CSV : 98024E4E0520483C

También deberá pronunciarse sobre la oportunidad de admitir los usos solicitados o la conveniencia de mantener los actuales, siempre que las soluciones propuestas no mejoren las condiciones de habitabilidad e higiene del patio de manzana, pudiendo recomendar, en su caso, soluciones para mejorar tales condiciones. 6. Efectos de la aprobación definitiva del planeamiento. La aprobación del planeamiento solo amparará la clase de uso autorizado en el mismo. Para modificar tal clase de uso será necesario aplicar nuevamente las condiciones establecidas por este artículo 8.1.28.	
Artículo 8.1.30 Usos compatibles (N-2) 1. En el nivel A: 2. 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 cualquier situación del edificio, con acceso independiente. Comercial: En situación de planta baja e inferior a la baja en categoría de pequeño comercio. Oficinas: En situación de planta baja e inferior a la baja.	**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.

98024E4E0520483C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:43
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:53
CSV : 98024E4E0520483C

MADRID

Recreativo: En situación de planta baja e inferior a la baja, en categorías: • i) Salas de reunión Tipo I. • ii) Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas Tipo II. • iii) Espectáculos Tipo III. Otros servicios terciarios: En situación de planta baja y plantas inferiores a la baja. iii) Dotacional: En todas sus clases en situación de planta baja e inferior a la baja. c) USO ALTERNATIVO: i) Dotacional: En todas sus clases en situación de edificio exclusivo. Recreativo: En categoría iii) Espectáculos en situación de edificio exclusivo. Hospedaje: En edificio exclusivo, con las salvedades señaladas en el artículo 4.3.8. 3. 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.	Recreativo: En situación de planta baja e inferior a la baja, en categorías: • i) Salas de reunión Tipo I. • ii) Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas Tipo II. • iii) Espectáculos Tipo III. Otros servicios terciarios: En situación de planta baja y plantas inferiores a la baja. iii) Dotacional: En todas sus clases en situación de planta baja e inferior a la baja. c) USO ALTERNATIVO: i) Dotacional: En todas sus clases en situación de edificio exclusivo. Recreativo: En categoría iii) Espectáculos en situación de edificio exclusivo. Hospedaje: En edificio exclusivo, con las salvedades señaladas en el artículo 4.3.8. 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.

98024E4E0520483C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:43
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:53
CSV : 98024E4E0520483C

ii) Dotacional: En todas sus clases en situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera. 4. En el nivel C: En las mismas condiciones contempladas en el nivel B. 5. En el nivel D: En las mismas situaciones contempladas en el nivel C. 6. 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	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.	**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.

98024E4E0520483C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:43
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:53
CSV : 98024E4E0520483C

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.	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.

98024E4E0520483C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:43
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:53
CSV : 98024E4E0520483C

4. En el nivel D: En las mismas condiciones del nivel C y además: a) Terciario: En régimen de edificio exclusivo para una o varias clases de usos terciarios. La clase comercial tendrá un límite de superficie de 4.000 metros cuadrados. Si el edificio contase con una superficie superior a 4.000 metros cuadrados, se deberán implantar otros usos terciarios autorizables hasta agotar el total. En los emplazamientos grafíados con el código 1, la clase comercial podrá superar estos límites hasta ser implantada ocupando toda la superficie del edificio. 5. En el nivel E: a) Terciario: hospedaje en edificio exclusivo, en tipología de edificación aislada y con las salvedades señaladas en el artículo 4.3.8.	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 por aplicación de las condiciones impuestas en el artículo anterior resulta que usos complementarios o autorizables pueden llegar a ocupar una superficie cuyo porcentaje supere al 66% del edificio, será posible su dedicación a dicho uso con carácter exclusivo. Esta posibilidad tendrá el carácter de autorizable, y por tanto queda sujeta a las mismas limitaciones que para este tipo de usos contempla el artículo 7.2.3.2.c. En cualquier caso serán de aplicación las limitaciones de superficie para los usos comerciales que en el art. 8.1.30 se determina".	**Artículo 8.1.32 Otras condiciones de uso (N-2)** 1. Cuando los usos complementarios existentes ocupen una superficie cuyo porcentaje supere el sesenta y seis por ciento (66%) de la superficie del edificio, será posible su dedicación a dicho uso 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 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.

98024E4E0520483C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:43
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:53
CSV : 98024E4E0520483C

	3. En cualquier caso, serán de aplicación las limitaciones de superficie para los usos comerciales que se determinan en el Artículo 8.1.30.

98024E4E0520483C

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:43
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:53
CSV : 98024E4E0520483C

PROPUESTA Nº17	NORMA ZONAL 3

1. PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS.

1.1.Uso cualificado.

Problemática:

- El uso cualificado no se establece directamente en las NNUU, sino que se hace por remisión a los antecedentes de planeamiento correspondientes, cuya localización en los suelos regulados por el grado 1º resulta dificultosa y a veces imposible. Además, los planos de aplicación de las Ordenanza Municipales Sobre Uso del Suelo y Edificación de 1972 producen distorsión respecto a su consideración o no como instrumento de planeamiento antecedente.
- El uso residencial resulta incompatible cuando el uso cualificado del edificio, según los antecedentes de planeamiento, es distinto del residencial, lo que dificulta la puesta en uso de edificios no residenciales abandonados y degradados.
- La dificultad de localización de los antecedentes de planeamiento para determinar el uso cualificado complica la tramitación y resolución de muchos de los expedientes de licencia en los que se solicita la transformación de uso en edificios existentes, en particular los de transformación de locales en vivienda.

- Antecedentes:

  - El uso cualificado de la NZ 3 era el residencial previamente a la MPG 00/335, aprobada definidamente el 10 de mayo de 2016.
  - El artículo 8.3.5.3.b que regulaba las obras de nueva planta del grado 1º de la NZ 3, el cual solo admitía en parcelas existentes vacantes no dotacionales las edificaciones subterráneas destinadas a usos infraestructurales o garaje aparcamiento, fue anulado por Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 30 de junio y 31 de diciembre de 2002, confirmadas en casación por Sentencias del Tribunal Supremo de 25 de junio de 2006. El motivo principal de la anulación fue la contradicción que implicaba que las parcelas vacantes no pudieran ser edificadas para el uso cualificado residencial de la NZ 3.
  - Desde la anulación del artículo 8.3.5.3.b hasta la aprobación de la MPG 00/335 se han concedido diversas licencias en ejecución de sentencia para edificar parcelas vacantes que en origen eran espacios libres adscritos a edificios existentes, que no contaban con aprovechamiento urbanístico y que no debían de haber sido objeto de segregación.

98024E4E052051D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:38
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:54
CSV : 98024E4E052051D1

- La MPG 00/335, que tuvo como motivación principal llenar el vacío producido por la anulación del artículo 8.3.5.3.b, estableció que el uso cualificado de los suelos no calificados como dotacionales por el PG 97 es el derivado de su calificación en los instrumentos de planeamiento antecedentes anteriores a su inclusión en la NZ 3 del PG85 o en la NZ 3 del PG97 o, subsidiariamente, el implantado con licencia. Esta regulación del uso cualificado significa la asunción de la NZ 3 como una foto fija, en ambos grados, tal como resultó de la ejecución de los instrumentos de planeamiento originarios. Las razones de esa decisión, tal como recoge la memoria de la MPG, fueron:
  - Impedir la edificación sobre rasante de los espacios interbloques que en el planeamiento originario carecían de aprovechamiento urbanístico.
  - Mantener la diversidad de usos de la NZ 3, puesto que, aunque el uso residencial es el generalizado, no es el único, sino que existen edificios con otros usos que se pretendía preservar, en especial aquellos que alojaban dotaciones comerciales obligatorias.
- Con posterioridad a la aprobación de la MPG 00/335 han surgido los problemas expuestos sobre la dificultad de establecer el uso cualificado de los suelos y edificios y la rigidez para la transformación de uso de los edificios no residenciales.

Para resolver la problemática planteada, se han valorado las siguientes alternativas y, una vez analizadas sus ventajas e inconvenientes, se ha optado como **propuesta por la alternativa 4.**

Alternativa 1:

- Mantener la situación actual establecida por la MPG 00/335.

Ventajas:

- Resuelve el problema de la edificación de los espacios libres sin aprovechamiento urbanístico y mantiene la diversidad de usos.

Inconvenientes:

- Dificultad para determinar el uso cualificado de los suelos no dotacionales debido a la complejidad, incluso imposibilidad, de acceso a los antecedentes de planeamiento, e indeterminación sobre el carácter de instrumento de planeamiento de los planos de aplicación de las Ordenanza Municipales Sobre Uso del Suelo y Edificación de 1972.

98024E4E052051D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:38
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:54
CSV : 98024E4E052051D1

- Excesiva rigidez respecto de los usos existentes distintos del residencial, al mantenerse los implantados en origen en un marco socioeconómico distinto del actual, con la consiguiente obsolescencia de esos usos, lo que provoca situaciones de abandono y degradación de edificios y espacios urbanos.

Alternativa 2:

- Retomar la situación anterior a la MPG 00/335, estableciendo de forma general el uso residencial como cualificado para todo el suelo de la NZ 3.

Ventajas:

- Determinación directa y sencilla del uso cualificado.
- Se facilita la transformación de los usos existentes hacia el residencial y da coherencia al régimen de usos compatibles y autorizables, que la MPG 00/335, en el grado 1º, mantuvo con referencia al residencial, aunque éste ya no era el cualificado.

Inconvenientes:

- Se volvería a generar la problemática en los suelos vacantes que provocaron las sentencias anulatorias del artículo 8.3.5.3.b original.
- Se homogeniza el uso cualificado, por lo que podría perderse la diversidad de usos anterior, ahora preceptiva, por transformaciones de uso hacía el cualificado.

Alternativa 3:

- Establecer directamente, en ambos grados de la NZ 3, el uso cualificado, diferenciando entre suelos edificados, en los que sería residencial y los suelos vacantes, en los que sería espacio libre sin aprovechamiento.

Ventajas:

- Resuelve el problema de la edificación de los espacios interbloques que provocaron las sentencias anulatorias del artículo 8.3.5.3.b.

98024E4E052051D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:38
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:54
CSV : 98024E4E052051D1

- Determinación directa y sencilla del uso cualificado.
- Se facilita la transformación de los usos existentes hacia el residencial y da coherencia al régimen de usos compatibles y autorizables, que la MPG 00/335, en el grado 1º, mantuvo con referencia al residencial, aunque éste ya no era el cualificado.

Inconvenientes:

- Se homogeniza el uso cualificado, por lo que podría perderse la diversidad de usos, ahora preceptiva, por transformaciones de uso hacía el cualificado.
- En el grado 1º el suelo vacante carece de aprovechamiento urbanístico, pero en el grado 2º existen aún parcelas edificables suceptibles de ser objeto de obras de nueva planta que no pueden quedar sin aprovechamiento.
- Se eliminaría la posibilidad contemplada ahora con la MPG 00/335, de edificación de parcelas vacantes del grado 1º que en el planeamiento originario estuviesen destinadas a ser solares edificables, aunque este supuesto es marginal puesto que en el grado 1º el proceso de desarrollo urbanístico se considera concluido y el aprovechamiento urbanístico agotado.

Propuesta. Alternativa 4:

- Establecer el uso cualificado, diferenciando los dos grados de la NZ 3 en la forma siguiente:
  - Grado 1º:
    - En las parcelas edificadas, el uso cualificado será el residencial.
    - Los suelos vacantes tendrán la consideración de espacio libre sin aprovechamiento urbanístico, salvo que en el planeamiento antecedente estuvieran destinados a ser solares edificables.
    - La posible naturaleza dotacional de los suelos vacantes derivaría de la calificación asignada en el planeamiento antecedente o se asumiría de la situación de hecho que existe, que será debidamente ponderada.
  - Grado 2º:
    - El uso cualificado, en todo caso, será el que se derive de los instrumentos de planeamiento antecedente, que en este grado son ordenaciones específicas del PG85 que no plantean problemas de localización y según las cuales se regulan las obras de nueva edificación.

98024E4E052051D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:38
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:54
CSV : 98024E4E052051D1

Ventajas:

- Resuelve el problema de la edificación de los espacios interbloques que provocaron las sentencias anulatorias del artículo 8.3.5.3.b, sin negar la edificación de parcelas vacantes que en los planeamientos originarios estuvieran destinadas a ser solares edificables.
- Determinación sencilla del uso cualificado en las parcelas edificadas, directamente en el grado 1º e indirectamente en el grado 2º.
- Se elimina en gran medida el problema de búsqueda y localización de los antecedentes de planeamiento, que no sería necesaria en los suelos edificados del grado 1º, que son los que plantean problemas de localización.
- Se facilita la transformación de los usos existentes hacia el residencial en el grado 1º y da coherencia al régimen de usos compatibles y autorizables, que la MPG, para ese grado, mantuvo con referencia al residencial, aunque éste ya no era el cualificado.
- En el grado 2º se mantiene la diversidad de usos.
- En el grado 2º la determinación del uso cualificado requiere la consulta de los antecedentes de planeamiento, pero su localización no genera problema alguno, ya que son ordenaciones específicas del PG85 y, además, su consulta es necesaria, ya que en esas ordenaciones se regulan las obras de nueva edificación y el régimen de usos compatibles.
- No se altera respecto a la regulación actual la determinación de la posible naturaleza dotacional de los espacios interiores a la alineación en volumetría específica.
- Se agilizará la tramitación de los expedientes que impliquen cambios de usos en edificaciones existentes del grado 1º.
- Se facilita la regeneración de espacios degradados, al permitirse la transformación de usos de locales y edificios abandonados y en desuso.

Inconvenientes:

- No se evita en su totalidad recurrir a los antecedentes de planeamiento, aunque se reduce sustancialmente la problemática de su localización, al excluir el suelo edificado del grado 1º, que es el que plantea problemas de localización.
- Se homogeniza el uso cualificado en el grado 1º, por lo que podría perderse la diversidad de usos anterior, ahora preceptiva, por transformaciones de usos hacía el cualificado, si bien este grado corresponde a los ámbitos edificados más antiguos de la NZ 3 (construidos entre las décadas de los años 50 y 70 del siglo pasado), en los que las necesidades actuales difieren sustancialmente respecto de las originales.

98024E4E052051D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:38
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:54
CSV : 98024E4E052051D1

1.2. Condiciones de parcelación.

Problemática:

- La regulación vigente contempla la posibilidad de exigir un instrumento de planeamiento de desarrollo (estudio de detalle o plan especial) asociado al proyecto de parcelación, debido a la complejidad y los efectos de intervenir sobre la estructura parcelaria existente.

Propuesta:

- Modificar el artículo 8.3.4.1, estableciendo la obligatoriedad de plan especial en el que se valore la procedencia de la parcelación y se establezcan sus condiciones, lo cual no puede realizarse directamente en la licencia de parcelación, que es un acto reglado.

1.3.Regulación de las obras de sustitución y ampliación.

Problemática:

- La regulación de las obras de ampliación, mediante la incorporación de elementos excluidos del cómputo de edificabilidad, no contempla la posibilidad de compensar la superficie de estos elementos cuando se disponen en el interior del volumen edificado y tampoco se especifica si la exclusión del cómputo de estos elementos es aplicable a las obras de sustitución.
- Las torres de ascensor se contemplan como obras de nueva planta en parcelas interbloques, pero no como obras de ampliación.
- Indeterminación sobre la aplicación de las condiciones de la NZ 8 y el mantenimiento del número de viviendas cuando se formula un estudio de detalle para establecer una nueva ordenación en caso de sustitución.

Propuesta:

- Admitir en la regulación de las obras de ampliación la compensación de los elementos excluidos del cómputo de edificabilidad que se incorporan al interior del volumen de la edificación. Las mismas posibilidades de la ampliación se contemplan para las obras de sustitución, admitiendo la modificación de la envolvente sin requerir estudio de detalle para ello.
- Dentro de las obras de ampliación se incluyen las torres de ascensor, para recoger los supuestos en los que la torre se ubique en la misma parcela que el edificio.

98024E4E052051D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:38
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:54
CSV : 98024E4E052051D1

- Se aclara que las condiciones de la NZ 8 y el mantenimiento del número de viviendas en nuevas ordenaciones mediante estudio de detalle solo se aplica cuando el uso cualificado es el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

2. ACUERDOS DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PLAN GENERAL.

- Acuerdo nº350. Modifica el Acuerdo nº272. Posibilidades de disposición de la edificabilidad existente para aquellas Normas Zonales que permiten su conservación (NZ 1 grado 5º y NZ 3 grado 1º). Se integra en el artículo 8.3.5.
- Acuerdo nº359. Carácter vinculante del número de viviendas en la NZ 3 grado 2º. Se integra, matizado, en el artículo 8.3.10.

3. INCIDENCIA AMBIENTAL.

No se observa una incidencia ambiental directa en las medidas que contempla esta propuesta.

Se trata de mejorar la normativa para evitar las dificultades que se han encontrado en la aplicación del texto aprobado en la MPG 00/335, que sobre todo en el grado 1º se ha constatado que es en muchas ocasiones difícil de aplicar.

Se establecen garantías para valorar la procedencia de la parcelación a través de un plan especial y se mejora la normativa relativa a las obras de sustitución y ampliación en el grado 1º.

4. INCIDENCIA EN MATERIA DE GÉNERO, ADOLESCENCIA E INFANCIA, FAMILIA Y ACCESIBILIDAD.

La propuesta plantea modificar la regulación del grado 1º de la NZ 3, facilitando la mejora y renovación de la ciudad al recuperar el uso cualificado residencial para las parcelas edificadas que es el que inicialmente les otorgó el PG97. En los suelos vacantes seguirá teniéndose que acudir al antecedente, puesto que tendrán la consideración de espacio libre sin aprovechamiento urbanístico salvo que en el planeamiento antecedente estuvieran destinadas a ser solares edificables. La posible naturaleza dotacional de estos espacios derivaría de la calificación en el planeamiento antecedente o se asumiría de la situación de hecho existente debidamente ponderada.

Se trata de medidas directamente relacionadas con la mejora de la ciudad y su regeneración, ya que al permitirse la transformación de usos de locales y edificios abandonados y en desuso al uso residencial, se posibilita la regeneración de espacios degradados.

98024E4E052051D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:38
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:54
CSV : 98024E4E052051D1

Dentro de las obras de ampliación se incluyen las torres de ascensor, que ahora solo se contemplan como nueva planta en parcela interbloques vacantes. Asimismo, mantener la exigencia de plan especial para edificaciones subterráneas garantizará la previsión de la instalación de torres de ascensores. Esta propuesta permitirá implantar estos elementos de una forma más ágil, lo que contribuirá a facilitar la ejecución de estos elementos fundamentales en materia de accesibilidad.

5. INCIDENCIA ECONÓMICA.

Se plantea una aclaración de la normativa que facilitará la puesta en uso de edificios obsoletos de la NZ 3 de una forma más sencilla en el grado primero. Esto facilitará las inversiones y la posibilidad de invertir en la regeneración y renovación de la ciudad.

6. ACUERDOS DE LA VILLA DE JULIO DE 2020 Y PLAN OPERATIVO DE GOBIERNO 2019-2023.

Las medidas mejoran la normativa en la línea de simplificación propuesta en ambos documentos.

7. NORMAS URBANÍSTICAS. TEXTO VIGENTE Y PROPUESTO.

Se propone la modificación de los artículos 8.3.2 (cuyo contenido se funde con el actual del 8.3.3.), 8.3.3 (que pasa a denominarse uso cualificado), 8.3.4, 8.3.5, 8.3.7, y 8.3.10. de las NNUU.

98024E4E052051D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:38
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:54
CSV : 98024E4E052051D1

PROPUESTA Nº17	NORMA ZONAL 3

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
Artículo 8.3.2 Ámbito y uso cualificado 1. Comprende esta zona las áreas a ella adscritas en el Plano de Ordenación, donde aparecen rotuladas con el código 3. 2. El uso cualificado en los suelos no calificados como dotacionales por el Plan General de 1997, es el derivado de la calificación de las parcelas en las regulaciones o instrumentos de ordenación de mayor pormenorización inmediatamente anteriores a su inclusión en la Zona 3 (Mantenimiento de la Edificación) instaurada por el Plan General de 1985 o, en su defecto, en la presente Zona 3 (Volumetría Específica) del vigente Plan General de 1997. Subsidiariamente, podrá considerarse como uso cualificado el que se encuentre implantado con licencia como uso principal de la correspondiente parcela. En conjuntos edificatorios o enclaves residenciales consolidados en tipología de vivienda unifamiliar, en consonancia con la referida calificación antecedente de las parcelas, el uso cualificado residencial se encuentra pormenorizado en su categoría de vivienda unifamiliar. 3. El uso cualificado dotacional ha sido definido pormenorizadamente por el Plan General de 1997 con los códigos de atribución de la correspondiente clase de uso dotacional y nivel de implantación, dentro del sistema regulador de usos dotacionales instituido en el Título 7 de estas normas.	**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.

98024E4E052051D1

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:38
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:54
CSV : 98024E4E052051D1

4. En el interior de los recintos o manzanas delimitadas por alineaciones oficiales en volumetría específica, pueden existir dotaciones de vías públicas y zonas verdes o espacios libres de uso público, sin reflejo explícito en el Plano de Ordenación, cuyo uso cualificado dotacional se deduce por aplicación del criterio general establecido en el apartado 2 o se asume por tratarse de una situación de hecho existente, convenientemente ponderada	
Artículo 8.3.3 Clasificación en grados 1. A efectos de la aplicación de las condiciones de edificación y uso 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. 2. 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, el Plan General de 1997 ha incluido en este grado múltiples suelos dotacionales existentes que no figuraban englobados en dicha Zona 3. 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 consolidadas con edificación en tipología de vivienda unifamiliar, el uso cualificado residencial se considera pormenorizado en su categoría de vivienda unifamiliar. b. Los suelos no edificados tendrán, en general, la consideración de espacios libres sin aprovechamiento urbanístico, salvo que de su calificación en los instrumentos de ordenación originarios anteriores a su inclusión en la Zona 3 (Mantenimiento de la Edificación) instaurada por el Plan General de 1985, se concluyera su condición de parcelas edificables. 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 ordenación anteriores a su inclusión en la presente Zona 3 (Volumetría Específica) del vigente Plan General de 1997.

98024E4E052051D1

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:38
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:54
CSV : 98024E4E052051D1

	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 ordenación originarios, anteriores a su inclusión en la Zona 3 (Mantenimiento de la Edificación) instaurada por el Plan General de 1985 y el que se asuma por tratarse de una situación de hecho existente, convenientemente ponderada.
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, podrá exigirse la formulación del Proyecto de Parcelación asociada a Estudios de Detalle o Planes Especiales. Los actos de parcelación sobre parcelas localizadas en grado 1º dentro del Conjunto Histórico de la “Villa de Madrid”, no calificadas como dotacionales, requerirán de la previa redacción de un Plan Especial.	**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.

98024E4E052051D1

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:38
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:54
CSV : 98024E4E052051D1

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.	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 1 **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 obras de reestructuración, las intervenciones que supongan incremento de la superficie construida serán admisibles cuando no ocasionen la superación de la edificabilidad máxima permitida, entendiendo como tal, a estos efectos, 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 de ampliación por la norma zonal. 2. Obras de demolición: Las incluidas en el artículo 1.4.9.	**Sección Primera: Condiciones de edificación del Grado 1** **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 obras de reestructuración, las intervenciones que supongan incremento de la superficie construida serán admisibles cuando no ocasionen la superación de la edificabilidad máxima permitida, entendiendo como tal, a estos efectos, 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 de ampliación por la norma zonal. 2. Obras de demolición: Las incluidas en el artículo 1.4.9.

98024E4E052051D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:38
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:54
CSV : 98024E4E052051D1

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. Podrá plantearse, mediante Estudio de Detalle, una nueva ordenación sujeta a las siguientes condiciones: - No sobrepasar la superficie total edificada existente. - 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.	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 superficie total edificada existente. - 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.

98024E4E052051D1

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:38
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:54
CSV : 98024E4E052051D1

- En 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 art. 8.8.15, siempre que el número de viviendas resultante no supere el de viviendas unifamiliares existentes.	- Cuando el uso cualificado residencial se encuentra 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 art. 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.	- En cualquier caso, se tendrán en cuenta las características del entorno, tipologías edificatorias y demás circunstancias que lo caracterizan.
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 vigente	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 vigente
b) Obras de nueva planta:	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:	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.	- 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.
La implantación de estas edificaciones subterráneas, que no podrá ocupar más del 70 por 100 de la parcela, tendrá la consideración de uso autorizable y deberá someterse a la tramitación del correspondiente Plan Especial, que	Para la implantación de estas edificaciones subterráneas, que no podrá ocupar más del 70 por 100 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.

98024E4E052051D1

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:38
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:54
CSV : 98024E4E052051D1

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, discurran por las mismas.	- 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, discurran 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", tendrá la consideración de uso autorizable siempre que se garantice su inserción en el entorno.	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:	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.	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 5, grado 3º, incluida la edificabilidad de 1,4 metros cuadrados por metro cuadrado.	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 5, grado 3º, incluida la edificabilidad de 1,4 metros cuadrados por metro cuadrado.

98024E4E052051D1

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:38
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:54
CSV : 98024E4E052051D1

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 art. 8.3.2.2. Se admiten obras de nueva planta en parcelas donde se aprecie la concurrencia de las circunstancias enunciadas. Mediante la tramitación de un 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, entre los que cabe mencionar garaje-aparcamiento, guarda bicicletas, instalaciones al servicio del edificio, trasteros y zonas comunitarias.	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 art. 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.

98024E4E052051D1

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:38
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:54
CSV : 98024E4E052051D1

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 3,5 metros sobre la rasante del terreno, que deberán respetar las condiciones de posición que establece la Norma Zonal 5.	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 3,5 metros 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.	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.
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.	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.

98024E4E052051D1

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:38
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:54
CSV : 98024E4E052051D1

ii) En la reconfiguración total de fachadas podrá autorizarse un incremento del volumen 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.	ii) En la reconfiguración total de fachadas podrá autorizarse un incremento del volumen 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.	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.	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.	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 previa de la Dirección General de Patrimonio Histórico.	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.

98024E4E052051D1

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:38
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:54
CSV : 98024E4E052051D1

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: 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 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 en el Plano de Ordenación como dotacionales en su clase de equipamiento o en otras clases asimiladas a la misma, a los efectos de la regulación establecida en el artículo 7.10.6, podrán ampliar su edificabilidad hasta	**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: 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 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 el apartado 5 del artículo 7.10.6.

98024E4E052051D1

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:38
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:54
CSV : 98024E4E052051D1

alcanzar el límite establecido en b) o, alternativamente, un máximo del 20 por 100 por encima de la existente. 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 3º. 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 los artículos 4.3.20.3 y 4.10.6. 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.	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 3º. 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 2 **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	**Sección Segunda. Condiciones de edificación del Grado 2** **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

98024E4E052051D1

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:38
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:54
CSV : 98024E4E052051D1

obras de nueva edificación del grado 1° 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 1° en los artículos 8.3.5.3.b) ii) y 8.3.7, respectivamente. d) 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.	obras de nueva edificación del grado 1° 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 1° 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.

98024E4E052051D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:38
Fecha Firma: 20/07/2021 12:31:54
CSV : 98024E4E052051D1

PROPUESTA Nº18	NORMA ZONAL 9

1. PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS.

1.1 Compatibilidad de usos.

Problemática:

- Dado el actual régimen de compatibilidad de usos de la NZ 9 y la diferente asignación de edificabilidad entre el uso cualificado y los usos alternativos, se dificulta, por pérdida de edificabilidad, la hibridación de usos en un mismo edificio o incluso en una misma parcela en edificios independientes. Además, la distinta edificabilidad entre usos alternativos en el grado 1º dificulta dicha hibridación, incluso entre los propios usos alternativos.
- Se establece una regulación porcentual específica por cada uno de los usos asociados y complementarios, que aparte de complejidad, plantea la duda de si opera el límite general máximo (50%) para usos compatibles. La limitación más exigente del 25 % de los usos complementarios dificulta la hibridación de usos que garantizaría una mayor competitividad del suelo de actividades económicas y posibilitaría la regeneración de ámbitos industriales degradados.
- Doble regulación en el texto normativo, que considera en el artículo 8.9.18 como usos autorizables el terciario recreativo en grados 1º, 2º y 3º y otros servicios terciarios en grados 1º y 2º, cuando en los tres grados en el artículo 8.9.17 se admiten como usos alternativos.

Para resolver la problemática planteada, se han valorado las siguientes alternativas y, una vez analizadas sus ventajas e inconvenientes, se ha optado como **propuesta por la alternativa 1.**

Propuesta. Alternativa 1:

- Mantener el régimen de usos alternativos con la actual reducción de edificabilidad respecto del cualificado en los grados 1º, 2º, 4º y 5º.
- Igualar la edificabilidad del uso alternativo dotacional, por su carácter social, en los grados 1º y 2º, que será en ambos la de la NZ 4 calculada con el número de plantas correspondientes a estos grados en función del ancho de calle, eliminando la penalización actual del grado 2º.
- Incorporar el Acuerdo nº142 de la CS, según el cual cuando coexisten en la misma parcela el uso cualificado y el alternativo, la edificabilidad aplicable será la del uso alternativo.

98024E4E052051F4

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:33
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:03
CSV : 98024E4E052051F4

MADRID

- Simplificar el régimen de usos asociados y complementarios, aumentando los porcentajes y situaciones admisibles para los usos complementarios, facilitando así la implantación de usos no cualificados, pero limitando cada uso complementario al 25% de la superficie edificada, con la finalidad de favorecer la hibridación de usos.
- Resolver la doble regulación sobre los usos terciario recreativo y otros servicios terciarios que quedan como alternativos, corrigiendo para ello el artículo 8.9.18.

Ventajas:

- Se mantiene la protección del uso industrial.
- Se mantiene la línea actual de la NZ 9 sin modificar edificabilidades, salvo en el caso de los usos dotacionales en el grado 2º, cuya edificabilidad se iguala a la del grado 1º, eliminando la penalización que sufre en la actualidad este uso de carácter social.
- Se iguala el régimen de usos complementarios de la NZ 9 con el general, eliminando las limitaciones actuales más restrictivas.
- Se mejora la posible hibridación de usos mediante el incremento del porcentaje de usos complementarios, a la vez que la nueva limitación por usos independientes potencia edificios con un mayor abanico de actividades.
- Se simplifica el régimen de usos compatibles de la NZ 9.
- Se favorece, aunque en menor medida que otras alternativas, la transformación de ámbitos industriales degradados y con edificaciones en desuso.

Inconvenientes:

- Se mantiene la penalización en edificabilidad para la implantación de usos alternativos, lo que dificulta tanto la hibridación de los usos alternativos con el cualificado como la transformación de edificios industriales a los usos alternativos.

Alternativa 2:

- Modificar el uso cualificado de los distintos grados de la NZ 9, estableciendo como uso cualificado el industrial en coexistencia con el terciario oficinas y el terciario comercial, pero limitando la implantación de la categoría de grandes superficies comerciales como uso autorizable en los grados 4º y 5º fuera del recinto limitado por la Calle 30.
- El resto de los usos se mantendrían como compatibles en función del grado y porcentaje,
- La edificabilidad del uso cualificado y de los usos alternativos sería la actual en cada grado, salvo la del uso alternativo dotacional, que por su carácter social, en los grados 1º y 2º, será en ambos la de la NZ 4 calculada con el número de plantas correspondientes a estos grados en función del ancho de calle, eliminando la penalización actual del grado 2º.

98024E4E052051F4

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:33
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:03
CSV : 98024E4E052051F4

Ventajas:

- Potenciaría la regeneración de ámbitos industriales degradados y con edificaciones en desuso.
- Al ampliar los usos cualificados (industrial, oficinas y comercial) se facilitaría la hibridación de estos, tanto en un mismo edificio como en una misma parcela, facilitando la implantación de actividades productivas de distinta índole.
- La hibridación de usos con actividades productivas diversas en la misma parcela, permitiría agotar las altas edificabilidades de la NZ 9, sin tener que plantearse su reducción.
- Se simplificaría el régimen de usos compatibles.

Inconvenientes:

- Efecto de expulsión del uso industrial de los polígonos industriales tradicionales, por ser más rentables los otros usos cualificados a igualdad de edificabilidad, lo que podría afectar al modelo de zonificación de usos establecido por el PG y al mantenimiento de la actividad económica en la ciudad.

Alternativa 3:

- Mantener el uso cualificado actual, industrial en grados 1º, 2º, 4º y 5º e industrial en coexistencia con el terciario oficinas en el grado 3º.
- El resto de los usos se mantendrían como compatibles, revisando sus porcentajes y ubicación, pasando la edificabilidad de los usos alternativos en todos los grados al del uso cualificado, excepto para el uso residencial en los grados 1º y 2º, que mantendría los valores actuales para no incrementar el efecto de transformación de ámbitos de actividades económicas en residencial.
- Resolver la doble regulación sobre los usos terciario recreativo y otros servicios terciarios que quedan como alternativos, corrigiendo para ello el artículo 8.9.18.

Ventajas:

- Potenciaría la regeneración de ámbitos industriales degradados y con edificaciones en desuso.
- Al igualar las edificabilidades del uso cualificado y de los usos alternativos se facilitaría la hibridación de estos, tanto en un mismo edificio como en una misma parcela, facilitando la implantación de actividades productivas de distinta índole.
- La hibridación de usos con actividades productivas diversas en la misma parcela permitiría agotar las altas edificabilidades de la NZ 9 sin tener que plantearse su reducción.
- Se simplificaría el régimen de usos compatibles.

98024E4E052051F4

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:33
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:03
CSV : 98024E4E052051F4

Inconvenientes:

- Efecto de expulsión del uso industrial de los polígonos industriales tradicionales, por ser más rentables los otros usos cualificados a igualdad de edificabilidad, lo que podría afectar al modelo de zonificación de usos establecido por el PG y al mantenimiento de la actividad económica en la ciudad.

1.2. Implantación del uso terciario hospedaje.

Problemática:

- Aparente contradicción entre la posibilidad de implantar el uso terciario hospedaje como alternativo recogida en el artículo 8.9.17 y la condición establecida en el artículo 7.6.3, según la cual en ámbitos de uso cualificado industrial en los que el uso residencial no es permitido, solo se admite el uso de terciario hospedaje en la tipología de hotel, para evitar usos residenciales encubiertos. Aunque no existe contradicción en sentido estricto entre ambos artículos normativos, que son de cumplimiento simultáneo, al encontrarse en distinta situación en el texto de las NNUU puede dar lugar a omisiones y aplicaciones erróneas de las mismas.

Propuesta:

- Trasladar al artículo 8.9.17 la condición general del artículo 7.6.3 para evitar posibles errores y omisiones.

1.3 Planes especiales para cambios de uso en los grados 1 y 2.

Problemática:

- Necesidad, en los grados 1º y 2º, de plan especial en el que se cuantifiquen los deberes de cesión por el exceso de edificabilidad en los cambios de uso de edificios industriales existentes por usos alternativos con mantenimiento de la edificabilidad, con la carga de la tramitación administrativa que implica, que no está justificada.

Para resolver la problemática planteada, se han valorado las siguientes alternativas y, una vez analizadas sus ventajas e inconvenientes, se ha optado como **propuesta por la alternativa 1.**

98024E4E052051F4

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:33
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:03
CSV : 98024E4E052051F4

MADRID

Propuesta. Alternativa 1:

- Mantener el plan especial como instrumento para cuantificar y materializar los deberes de cesión para dotaciones públicas por el exceso de edificabilidad, salvo que a juicio del Ayuntamiento, en función de las circunstancias concretas del caso resultara improcedente o inviable la cesión en suelo o edificabilidad, sustituyéndose por la monetización de las cesiones, en cuyo caso el plan especial sería innecesario y sería suficiente la valoración del equivalente económico de las mismas para su abono por el promotor previamente a la concesión de la licencia o presentación de la declaración responsable.
- 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.

Ventajas:

- Se eliminaría la necesidad de plan especial en los casos en los que el Ayuntamiento considere improcedente la cesión de suelo o edificabilidad, suprimiéndose trabas innecesarias.
- Los casos en los que plan especial fuera innecesario supondrían una reducción tiempo y de costes para los interesados.

Inconvenientes:

- No se aprecian.

Alternativa 2:

- Contemplar que las cesiones para dotaciones públicas se satisfagan mediante su monetización cuando la superficie de suelo a ceder sea inferior a 500 m^2, en cuyo caso no sería necesario plan especial y la valoración de las cesiones se realizaría en una consulta urbanística tramitada previamente a la solicitud de la licencia o presentación de la declaración responsable.
- Para superficies de cesión para dotaciones públicas superiores a 500 m^2 sería exigible la formulación de un plan especial y la superficie de cesión se formalizaría en el ámbito correspondiente mediante la entrega de edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario.

Ventajas:

- En los supuestos indicados se eliminaría la necesidad de plan especial suprimiéndose trabas innecesarias.
- Los casos en los que plan especial fuera innecesario supondrían una reducción de costes para los interesados.

98024E4E052051F4

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:33
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:03
CSV : 98024E4E052051F4

Inconvenientes:

- Aunque se reduce la carga administrativa cuando las cesiones se realicen mediante su monetización, es necesario tramitar un procedimiento administrativo previo para su valoración.
- La superficie de 500 m^2 de cesión puede no es un indicador válido para todos los supuestos, sería necesario otros analizar otros factores caso por caso.

Alternativa 3:

- Mantener las condiciones actuales incluida la exigencia de plan especial para establecer y valorar las cesiones, aclarando que éstas puedan realizarse tanto en suelo o edificabilidad como mediante equivalente en metálico.

Ventajas:

- Quedaría definido el momento en que se valoran los deberes de cesión que sería en el plan especial previo a la solicitud de licencia presentación de la declaración responsable.

Inconvenientes:

- Se mantiene la necesidad de plan especial en todos los supuestos con la carga administrativa que supone y coste para los interesados que ello conlleva.

1.4 Adaptación normativa

Problemática:

- Referencias normativas obsoletas e incompletas en el artículo 8.9.14.

Propuesta:

- Se sustituyen las referencias a normativas concretas por remisiones a la normativa vigente en la materia.

98024E4E052051F4

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:33
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:03
CSV : 98024E4E052051F4

2. ACUERDOS DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PLAN GENERAL.

- Acuerdo nº142. Coexistencia en NZ 9 grado 4º, de uso alternativo (terciario hospedaje) con uso cualificado (industrial), todos ellos en edificio exclusivo: Se integra en el artículo 8.9.17.
- Acuerdo nº149. Superficie máxima de los usos asociados y del conjunto de usos compatibles excluidos los usos alternativos: Los criterios sobre el cálculo de la superficie de usos asociados se integran de forma general en la nueva redacción del artículo 7.2.8 incluida en la propuesta nº8, mientras que los referentes a los distintos porcentajes de usos asociados quedan superados por la redacción propuesta del artículo 8.9.17.
- Acuerdo nº260. Edificabilidad máxima NZ 9 en sus grados 4º nivel "b" y 5º destinadas a tanatorios de titularidad privada: Queda superado por la nueva redacción del artículo 7.11.5 incluida en la propuesta nº4.

3. INCIDENCIA AMBIENTAL.

La normativa no supone modificaciones significativas en este apartado. La posibilidad de transformación de edificios en desuso para nuevos usos urbanos supone un reciclaje de la edificación construida y un ejemplo de economía circular que contribuye a la reducción de residuos y de huella de carbono.

Simplemente se ajustan los usos complementarios y asociados para mejorar su interrelación, al suprimir la división y porcentajes genéricos y acercarlos a los del régimen general del Título 7.

4. INCIDENCIA EN MATERIA DE GÉNERO, ADOLESCENCIA E INFANCIA, FAMILIA Y ACCESIBILIDAD.

Las propuestas aclaran y mejoran el régimen de interrelación de usos en el suelo industrial. Contribuirá a eliminar zonas degradadas, porque se facilita la puesta en uso de edificios obsoletos mediante la posibilidad de mezcla de usos, sin que llegue a desaparecer el uso industrial.

5. INCIDENCIA ECONÓMICA.

Se habilitan mecanismos para la potenciación y puesta en uso de ámbitos industriales.

En el grado 1º y 2º, en los casos en los que se concluya que la solución óptima es la monetización de las cesiones derivadas de la implantación de usos alternativos manteniendo la edificabilidad del contendor, se remplaza el plan especial para su cuantificación por el procedimiento de la consulta urbanística, o procedimiento que la sustituya, a solicitud del promotor y tras recabar los informes necesarios. Se trata de un mecanismo más ágil que supondrá un ahorro de tiempo y coste para los promotores.

98024E4E052051F4

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:33
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:03
CSV : 98024E4E052051F4

6. ACUERDOS DE LA VILLA DE JULIO DE 2020 Y PLAN OPERATIVO DE GOBIERNO 2019-2023.

La propuesta aclara y simplifica la aplicación de la normativa al incorporar la interpretación de los Acuerdos de la CS en el texto de las NNUU.

7. NORMAS URBANÍSTICAS. TEXTO VIGENTE Y PROPUESTO.

Se propone la modificación de los artículos 8.9.11, 8.9.14 y 8.9.17 y 8.9.18 de las NNUU.

98024E4E052051F4

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:33
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:03
CSV : 98024E4E052051F4

PROPUESTA Nº18	NORMA ZONAL 9

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
Artículo 8.9.11 Medición de la altura (N-2) 1. La altura de la edificación se medirá por procedimientos distintos, según que la edificación se sitúe o no en alineación oficial. 2. En los edificios situados sobre alineación oficial, la medición de la altura se hará conforme a lo dispuesto en el art. 6.6.8. 3. En edificación aislada, la medición de la altura se realizará respecto a la cota de nivelación de la planta baja, que se situará según lo dispuesto en el art. 6.6.15.	**Artículo 8.9.11 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.
Artículo 8.9.14 Prevención de incendios (N-2) 1. En los grados 1º y 2º, cuando el fondo máximo de la edificación supere los ochenta (80) metros, deberá separarse como mínimo a uno de los linderos laterales cuatro (4) metros. 2. En todos los grados, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Prevención de Incendios y demás disposiciones sectoriales de aplicación.	**Artículo 8.9.14 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.

98024E4E052051F4

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:33
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:03
CSV : 98024E4E052051F4

MADRID

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, si bien para implantación con tal carácter de los usos que a continuación se enuncian se cumplirán las siguientes: i) Residencial. Máximo una (1) vivienda con ciento cincuenta (150) metros cuadrados por parcela. ii) Terciario. Oficinas, en cualquier situación, con una superficie inferior o igual al cincuenta por ciento (50%) de la superficie total edificada. Comercial, categoría de pequeño comercio con una superficie inferior o igual al veinte por ciento (20%) de la superficie total edificada. Recreativo, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada. Otros servicios terciarios, con una superficie inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.	**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.

98024E4E052051F4

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:33
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:03
CSV : 98024E4E052051F4

b) USO COMPLEMENTARIO. El conjunto de los usos complementarios no superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada. i) Terciario. Oficinas, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada. Comercial, categoría de pequeño comercio en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del conjunto de los locales inferior o igual al veinte por ciento (20%) de la superficie total edificada. Recreativo, en categoría ii), en situación de planta inferior a la baja y baja con una superficie en su conjunto inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie total edificada. Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie en su conjunto inferior o igual al diez por ciento (10%) de la total edificada. ii) Dotacional. En situación de planta inferior a la baja y baja.	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) En grado 1º: a) Se admiten para obras de nueva planta y sustitución, los usos residencial, dotacional y terciario en su clase de	c) USO ALTERNATIVO i) Se admiten para obras de nueva edificación y sustitución, los usos residencial, dotacional y terciario en edificio exclusivo, excepto el terciario comercial en su categoría de gran

98024E4E052051F4

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:33
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:03
CSV : 98024E4E052051F4

oficinas y hospedaje, en edificio exclusivo. Los edificios destinados a estos usos cumplirán las condiciones particulares que para la Norma Zonal 4 se fijan en estas Normas, con la excepción de que la edificabilidad máxima será la establecida en aplicación del artículo 8.9.10 apartado 1, en función de la anchura de la calle, número de plantas y altura de cornisa máximas. Asimismo se admiten obras en los edificios existentes para la implantación de estos usos, siempre y cuando no se supere la edificabilidad máxima que resulte de la aplicación del mencionado artículo 8.9.10.1. No obstante cuando se supere dicha edificabilidad se permitirá, mediante la redacción de un Plan Especial, obras en los edificios para su adecuación a estos usos de conformidad con los artículos 14.1.b) y 16.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 28 de junio (TRLS08), en relación con su disposición transitoria segunda. Dicho Plan Especial detallará y cuantificará los deberes legalmente exigibles, correspondientes al exceso de edificabilidad y en su caso, la correspondiente monetización. b) Se admiten para obras de nueva planta y sustitución, en edificio exclusivo, los usos terciario recreativo, otros servicios terciarios y terciario comercial excepto el terciario comercial en su categoría gran superficie comercial. Los edificios destinados a estos usos cumplirán las condiciones particulares que para la Norma Zonal 4 se fijan en estas Normas, con la excepción de que la edificabilidad máxima será de 1,6 m^2/m^2.	superficie comercial. Los edificios destinados a estos usos cumplirán las condiciones particulares de la Norma Zonal 4, salvo el número de plantas y altura de cornisa máximas, que serán las establecidas en el artículo 8.9.10.1, en función del ancho de calle. La edificabilidad de los usos alternativos indicados será: • En grado 1º: 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 m^2/m^2. • 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 m^2/m^2. ii) Se admiten obras 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

98024E4E052051F4

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:33
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:03
CSV : 98024E4E052051F4

c) Asimismo, se admiten obras en los edificios existentes para la implantación de estos usos, siempre y cuando no se supere la edificabilidad máxima 1,6 m^2/m^2. No obstante cuando se supere dicha edificabilidad se permitirá, mediante la redacción de un Plan Especial, obras en los edificios para su adecuación a estos usos de conformidad con los artículos 14.1.b) y 16.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 28 de junio (TRLS08), en relación con su disposición transitoria segunda. Dicho Plan Especial detallará y cuantificará los deberes legalmente exigibles, correspondientes al exceso de edificabilidad y en su caso, la correspondiente monetización. En edificios residenciales será de aplicación el régimen que para usos asociados y complementarios, se establecen en la Norma Zonal 4. Para el resto de usos será de aplicación el régimen para usos asociados y complementarios establecido en el presente capítulo. iii) En grado 2º: a) Se admiten para obras de nueva planta y sustitución los usos residencial, dotacional y terciario en todas sus clases, excepto el terciario comercial en su categoría de gran superficie comercial, en edificio exclusivo. Los edificios destinados a estos usos cumplirán las condiciones particulares que para la Norma Zonal 4 se fijan en estas Normas, con la excepción de que la edificabilidad máxima será de 1,6 m^2/m^2.	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.

98024E4E052051F4

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:33
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:03
CSV : 98024E4E052051F4

b) Se admiten obras en los edificios existentes para implantación de los usos residencial, dotacional y terciario en todas sus clases, excepto el terciario comercial en su categoría de gran superficie comercial, cuando no superen la edificabilidad máxima de 1,6 m^2/m^2. No obstante cuando se supere dicha edificabilidad se permitirá, mediante la redacción de un Plan Especial, obras en los edificios para su adecuación a estos usos de conformidad con los artículos 14.1.b) y 16.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 28 de junio (TRLS08), en relación con su disposición transitoria segunda. Dicho Plan Especial detallará y cuantificará los deberes legalmente exigibles, correspondientes al exceso de edificabilidad y en su caso, la correspondiente monetización. c) En edificios residenciales será de aplicación el régimen que para usos asociados y complementarios, se establecen en la Norma Zonal 4. Para el resto de usos será de aplicación el régimen para usos asociados y complementarios establecido el presente capítulo.	
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, si bien para implantación con tal carácter de los usos que a continuación se enuncian se cumplirán las siguientes: i) Residencial.	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.

98024E4E052051F4

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:33
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:03
CSV : 98024E4E052051F4

Una (1) vivienda con superficie máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados por parcela. ii) Terciario. Comercial, categoría de pequeño comercio, con una superficie inferior o igual al veinte por ciento (20%) de la superficie total edificada. Recreativo, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada. Otros servicios terciarios, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.	
b) USO COMPLEMENTARIO. El conjunto de usos complementarios no superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada. i) Terciario. Comercial, en categoría de pequeño comercio, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del conjunto de los locales inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie total edificada. Recreativo y otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada. ii) Dotacional.	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 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.

98024E4E052051F4

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:33
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:03
CSV : 98024E4E052051F4

En todas sus clases, en situación de planta inferior a la baja y baja. c) USO ALTERNATIVO i) Terciario: en todas sus clases salvo el terciario comercial de gran superficie comercial, en edificio exclusivo. 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, si bien para implantación con tal carácter de los usos que a continuación se enuncian se cumplirán las siguientes: i) Residencial. Máximo una (1) vivienda de ciento cincuenta (150) metros cuadrados por parcela. ii) Terciario. Oficinas, en cualquier situación, con una superficie del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total edificada. Comercial, en categoría de pequeño comercio, con una superficie del veinte por ciento (20%) de la superficie total edificada.	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.

98024E4E052051F4

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:33
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:03
CSV : 98024E4E052051F4

Recreativo, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada. Otros servicios terciarios, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.	
b) USO COMPLEMENTARIO. El conjunto de los usos complementarios no superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada. i) Terciario. Oficinas, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del diez por ciento (10%) de la total edificada. Comercial, categoría de pequeño comercio, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del conjunto de los locales inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie total edificada. Recreativo, en categorías i) y ii), en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada. Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada. ii) Dotacional. En situación de planta inferior a la baja y baja.	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.

98024E4E052051F4

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:33
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:03
CSV : 98024E4E052051F4

MADRID

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 m^2/m^2 de parcela edificable, en edificio exclusivo . 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.	c) USO ALTERNATIVO. iii) Dotacional: en edificio exclusivo. iv) Terciario: en todas sus clases salvo el terciario comercial de gran superficie comercial, con una edificabilidad máxima de 1,6 m^2/m^2 de parcela edificable, en edificio exclusivo 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) 1. En los grados 1º y 2º: Con una edificabilidad máxima de uno con seis (1,6) metros cuadrados por metro cuadrado. a) Terciario. Recreativo y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.	**Artículo 8.9.18 Usos autorizables (N-2)**

98024E4E052051F4

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:33
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:03
CSV : 98024E4E052051F4

2. En el grado 3º: a) Terciario. Recreativo, en edificio exclusivo. 3. En los grados 4º y 5º: Terciario comercial en categoría de gran superficie comercial, en edificio exclusivo, con una edificabilidad máxima de 1,6 m^2/m^2, siempre fuera del recinto formado por la calle 30.	En los grados 4º y 5º: Terciario comercial en categoría de gran superficie comercial, en edificio exclusivo, con una edificabilidad máxima de 1,6 m^2/m^2, siempre fuera del recinto formado por la calle 30.

98024E4E052051F4

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:33
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:03
CSV : 98024E4E052051F4

desarrollo urbano | MADRID

NÚMERO PROPUESTA	TÍTULO NNUU	NOMBRE DE LA PROPUESTA	FACTORES (CLAVES)												
			VIVIENDA	NUEVAS NECESIDADES	FUNCIONALIDAD	RENATURALIZACIÓN	GENERO	ACUERDOS DE LA VILLA Y POG	EFICACIA	MEJORA DE PROCEDIMIENTOS Y SIMPLIFICACIÓN	OBRAS	REMISIÓN NORMATIVA	SOSTENIBILIDAD	ACCESIBILIDAD	REGENERACIÓN
1	1	CAPÍTULO 1.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. CLASES DE OBRAS Y ACTUACIONES TEMPORALES	✓			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2	2	DESTINO TRANSITORIO DE SOLARES			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3	4	SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACION DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN	✓		✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4	5	ESTUDIO DE REPERCUSIÓN POR IMPLANTACIÓN DE USOS						✓	✓	✓		✓		✓	
5	6	SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA Y SALIENTES Y VUELOS	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓
6		PLANTA Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓
7		FACTOR VERDE Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES	✓			✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓
8	7	RÉGIMEN, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS		✓	✓		✓	✓	✓	✓		✓		✓	
9		USO RESIDENCIAL	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓		✓		✓	✓
10		TRANSFORMACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA	✓	✓			✓	✓	✓	✓		✓		✓	✓
11		USO INDUSTRIAL		✓		✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	
12		DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓
13		USO SERVICIOS TERCIARIOS		✓				✓	✓	✓		✓		✓	
14		USOS DOTACIONALES SERVICIOS COLECTIVOS Y SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
15		USO DOTACIONAL ZONA VERDE Y HUERTO URBANO			✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓
16	8	NORMA ZONAL 1	✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
17		NORMA ZONAL 3	✓				✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓
18		NORMA ZONAL 9		✓	✓			✓	✓	✓		✓		✓	✓

98024E4E0520497F

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:27
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:12
CSV : 98024E4E0520497F

ACUERDOS DE LA VILLA 2020. PROGRAMA OPERATIVO DE GOBIERNO 2019-2023.

PROPUESTA Nº1	CAPÍTULO 1.4 INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN CLASES DE OBRAS Y ACTUACIONES TEMPORALES

Alineada con:

Acuerdos de la Villa:

- Rehabilitación: MS.GT2.042/050.
- Eficiencia energética: MS.GT2.046/054 y MS.GT2.049/057.
- Accesibilidad: MS.GT2.054/062.
- Agilización de licencias: MS.GT2.060/068 y MS.GT2.061/069.
- Regeneración y renovación. Diagnóstico: Contexto general: MS.GT2.062/070.
- Calidad del aire y descarbonización de la ciudad: MEC.GT1.073/280. MEC.GT1.074/281.

POG 2019-2023:

- Compromiso de Gobierno 53. Impulso de la rehabilitación del parque residencial existente. MS.GT2.042/050.
- Compromiso de Gobierno 5 – 2 – 3. Mejora de los procesos internos de tramitación de licencias urbanísticas y declaraciones responsables relativos a edificaciones. Propuesta como medida de agilización la simplificación de todos los procedimientos relacionados con la concesión de licencias posibilitando en determinados casos su tramitación mediante Declaración Responsable. MS.GT2.060/068; MS.GT2.072/080.
- Estrategia/Proyecto Planificación y normativa urbanística. Actuación: Refundición y simplificación de la normativa urbanística. MEC.GT2.030/317.

Objetivos de desarrollo sostenible:

- 7. Energía accesible y no contaminante.
- 11. Ciudades y comunidades sostenibles.

98024E4E052053D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:22
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:20
CSV : 98024E4E052053D1

Planes trasversales:

- Sostenibilidad ambiental.
- Subvenciones, ayudas.
- Accesibilidad.
- Racionalización y simplificación de procedimientos y procesos.
- Normativa.

PROPUESTA Nº2	DESTINO TRANSITORIO DE SOLARES

Alineada con:

Acuerdos de la Villa:

- Espacio Urbano: MEC.GT2.027/314 y MEC.GT2.036/323.

POG 2019-2023:

- Adecuación de los solares municipales y otros espacios infrautilizados habilitándolos como zonas estanciales de uso público. Previa realización de un inventario por Distritos de estos solares, tanto públicos como privados. Estudio de la posibilidad de llegar a acuerdos con los propietarios de los solares privados o titularidad de otras administraciones. MEC.GT2.036/323.
- Estrategia/Proyecto Planificación y normativa urbanística. Actuación: Refundición y simplificación de la normativa urbanística. MEC.GT2.030/317.

Objetivos de desarrollo sostenible:

- 11. Ciudades y comunidades sostenibles.
- 15. Vida de ecosistemas terrestres.

Planes trasversales:

- Sostenibilidad ambiental.
- Madrid 360.
- Madrid Capital 21. Plan de Equipamientos 2019-2027
- Normativa.

98024E4E052053D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:22
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:20
CSV : 98024E4E052053D1

PROPUESTA Nº3	TITULO 4. SIMPLIFICACION Y REORGANIZACION DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN

Alineada con:

Acuerdos de la Villa:

- Agilización de licencias: MS.GT2.060/068 y MS.GT2.061/069.

POG 2019-2023:

- Compromiso de Gobierno 5 – 2 – 3. Mejora de los procesos internos de tramitación de licencias urbanísticas y declaraciones responsables relativos a edificaciones. Propuesta como medida de agilización la simplificación de todos los procedimientos relacionados con la concesión de licencias posibilitando en determinados casos su tramitación mediante Declaración Responsable. MS.GT2.060/068; MS.GT2.072/080.
- Estrategia/Proyecto Planificación y normativa urbanística. Actuación: Refundición y simplificación de la normativa urbanística. MEC.GT2.030/317.

Planes trasversales:

- Racionalización y simplificación de procedimientos y procesos.
- Normativa.

PROPUESTA Nº4	ESTUDIO DE REPERCUSIÓN POR IMPLANTACIÓN DE USOS

Alineada con:

Acuerdos de la Villa:

- Agilización de licencias: MS.GT2.060/068 y MS.GT2.061/069.

98024E4E052053D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:22
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:20
CSV : 98024E4E052053D1

POG 2019-2023:

- Compromiso de Gobierno 5 – 2 – 3. Mejora de los procesos internos de tramitación de licencias urbanísticas y declaraciones responsables relativos a edificaciones. Propuesta como medida de agilización la simplificación de todos los procedimientos relacionados con la concesión de licencias posibilitando en determinados casos su tramitación mediante Declaración Responsable. MS.GT2.060/068; MS.GT2.072/080.
- Estrategia/Proyecto Planificación y normativa urbanística. Actuación: Refundición y simplificación de la normativa urbanística. MEC.GT2.030/317.

Planes trasversales:

- Racionalización y simplificación de procedimientos y procesos.
- Normativa.

PROPUESTA Nº5	SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA Y SALIENTES Y VUELOS DE FACHADA

Alineada con:

Acuerdos de la Villa:

- Medidas normativas: MS.GT2.040/048 y MS.GT2.041/049.
- Rehabilitación: MS.GT2.042/050.
- Eficiencia energética: MS.GT2.046/054 y MS.GT2.049/057.
- Accesibilidad: MS.GT2.054/062 y MS.GT2.054/063
- Agilización de licencias: MS.GT2.060/068 y MS.GT2.061/069.
- Regeneración y renovación. Diagnóstico: Contexto general: MS.GT2.062/070.
- Calidad del aire y descarbonización de la ciudad: MEC.GT1.073/280. MEC.GT1.074/281.

POG 2019-2023:

- Compromiso de Gobierno 53. Impulso de la rehabilitación del parque residencial existente. MS.GT2.042/050.
- Compromiso de Gobierno 5 – 2 – 3. Mejora de los procesos internos de tramitación de licencias urbanísticas y declaraciones responsables relativos a edificaciones. Propuesta como medida de agilización la simplificación de todos los procedimientos relacionados con la concesión de licencias posibilitando en determinados casos su tramitación mediante Declaración Responsable. MS.GT2.060/068; MS.GT2.072/080.

98024E4E052053D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:22
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:20
CSV : 98024E4E052053D1

- Promoción de nuevas alternativas de movilidad: vehículos de movilidad personal (bicicletas, patinetes, ...)
- Estrategia/Proyecto Planificación y normativa urbanística. Actuación: Refundición y simplificación de la normativa urbanística. MEC.GT2.030/317.

Objetivos de desarrollo sostenible:
- 7. Energía accesible y no contaminante.
- 10. Reducción de las desigualdades.
- 11. Ciudades y comunidades sostenibles.

Planes trasversales:
- Sostenibilidad ambiental.
- Subvenciones, ayudas.
- Accesibilidad.
- Madrid 360.
- Racionalización y simplificación de procedimientos y procesos.
- Normativa.

PROPUESTA Nº6	PLANTA Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA

Alineada con:

Acuerdos de la Villa:
- Eficiencia energética: MS.GT2.049/057.
- Agilización de licencias: MS.GT2.060/068 y MS.GT2.061/069.
- Regeneración y renovación. Diagnóstico: Contexto general: MS.GT2.062/070.
- Zonas verdes: MEC.GT1.044/251.
- Calidad del aire y descarbonización de la ciudad: MEC.GT1.073/280. MEC.GT1.074/281.

98024E4E052053D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:22
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:20
CSV : 98024E4E052053D1

POG 2019-2023:

- Compromiso de Gobierno 53. Impulso de la rehabilitación del parque residencial existente. MS.GT2.042/050.
- Compromiso de Gobierno 5 – 2 – 3. Mejora de los procesos internos de tramitación de licencias urbanísticas y declaraciones responsables relativos a edificaciones. Propuesta como medida de agilización la simplificación de todos los procedimientos relacionados con la concesión de licencias posibilitando en determinados casos su tramitación mediante Declaración Responsable. MS.GT2.060/068; MS.GT2.072/080.
- Extensión de las infraestructuras verdes y la biodiversidad: solados naturales, pasillos verdes, … incentivos fiscales a las cubiertas vegetales y jardines verticales. MEC.GT1.044/251.
- Estrategia/Proyecto Planificación y normativa urbanística. Actuación: Refundición y simplificación de la normativa urbanística. MEC.GT2.030/317.

Objetivos de desarrollo sostenible:

- 7. Energía accesible y no contaminante.
- 11. Ciudades y comunidades sostenibles.

Planes trasversales:

- Sostenibilidad ambiental.
- Subvenciones, ayudas.
- Racionalización y simplificación de procedimientos y procesos.
- Normativa.

PROPUESTA Nº7	FACTOR VERDE Y ACONDICIONAMIENTO ESPACIOS LIBRES

Alineada con:

Acuerdos de la Villa:

- Rehabilitación: MS.GT2.042/050.
- Eficiencia energética: MS.GT2.046/054 y MS.GT2.049/057.
- Regeneración y renovación. Diagnóstico: Contexto general: MS.GT2.062/070.
- Calidad del aire y descarbonización de la ciudad: MEC.GT1.073/280. MEC.GT1.074/281.

98024E4E052053D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:22
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:20
CSV : 98024E4E052053D1

POG 2019-2023:

- Compromiso de Gobierno 53. Impulso de la rehabilitación del parque residencial existente. MS.GT2.042/050
- Incentivación de la incorporación de paneles solares y energías renovables en mercados municipales. MEEyT.GT1.005/174
- Extensión de las infraestructuras verdes y la biodiversidad: solados naturales, pasillos verdes, … incentivos fiscales a las cubiertas vegetales y jardines verticales. MEC.GT1.044/251.
- Estrategia/Proyecto Planificación y normativa urbanística. Actuación: Refundición y simplificación de la normativa urbanística. MEC.GT2.030/317.

Objetivos de desarrollo sostenible:

- 7. Energía accesible y no contaminante.
- 11. Ciudades y comunidades sostenibles.

Planes trasversales:

- Sostenibilidad ambiental.
- Madrid 360.
- Subvenciones, ayudas.
- Normativa.

PROPUESTA Nº8	RÉGIMEN, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Alineada con:

Acuerdos de la Villa:

- Agilización de licencias: MS.GT2.060/068 y MS.GT2.061/069.
- Espacio Público: MEC.GT2.018/305.
- Espacio Urbano: MEC.GT2.030/317 y MEC.GT2.036/323.

98024E4E052053D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:22
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:20
CSV : 98024E4E052053D1

POG 2019-2023:

- Compromiso de Gobierno 5 – 2 – 3. Actuación: Mejora de los procesos internos de tramitación de licencias urbanísticas y declaraciones responsables relativos a edificaciones. Propuesta como medida de agilización la simplificación de todos los procedimientos relacionados con la concesión de licencias posibilitando en determinados casos su tramitación mediante Declaración Responsable. MS.GT2.060/068; MS.GT2.072/080.
- Impulso de la compatibilidad de usos urbanísticos. MEC.GT2.018/305 y MEC.GT2.030/317.
- Estrategia/Proyecto Planificación y normativa urbanística. Actuación: Refundición y simplificación de la normativa urbanística. MEC.GT2.030/317.

Objetivos de desarrollo sostenible:

- 11. Ciudades y comunidades sostenibles.

Planes trasversales:

- Racionalización y simplificación de procedimientos y procesos.
- Normativa

PROPUESTA Nº9	USO RESIDENCIAL

Alineada con:

Acuerdos de la Villa:

- Obtención de suelo: MS.GT2.005/013 y MS.GT2.006/014.
- Colaboración público-privada: MS.GT2.025/033.
- Medidas normativas: MS.GT2.040/048 y MS.GT2.041/049.
- Rehabilitación: MS.GT2.042/050.
- Eficiencia energética: MS.GT2.046/054.
- Accesibilidad: MS.GT2.052/060, MS.GT2.054/062, MS.GT2.054/063
- Regeneración y renovación: MS.GT2.062/070.
- Alojamientos alternativos para personas mayores: MS.GT2.025/033 y MS.GT3.012/112.

98024E4E052053D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:22
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:20
CSV : 98024E4E052053D1

POG 2019-2023:

- Compromiso de Gobierno 53. Impulso de la rehabilitación del parque residencial existente. MS.GT2.042/050.
- Definición de un Plan de Rehabilitación, con el objetivo de facilitar ayudas que incentiven la conservación, accesibilidad y eficiencia energética de los edificios construidos antes de 1996, así como su habitabilidad y confort. MS.GT2.042/050.
- Continuación de la línea específica que permita mejorar la vida y la autonomía de las personas con discapacidad eliminando barreras arquitectónicas y fomentando la movilidad interior y seguridad en el entorno doméstico. MS.GT2.054/062, MS.GT2.055/063
- Compromiso de Gobierno 54. Actuación integral de transformación, reequilibrio territorial y eliminación de infravivienda en nuestra Ciudad. MS.GT2.066/074.
- Modificación del uso de los suelos sobrantes del Patrimonio Municipal de Suelo destinados a equipamientos o dotaciones (a excepción de las zonas verdes) siempre que no se vayan a desarrollar en ningún momento para tal fin, como suelos para la promoción de vivienda de protección pública en alquiler, de acuerdo con las previsiones al respecto de la legislación básica del Estado en materia de suelo. MS.GT2.006/014.
- Investigación y promoción de nuevas alternativas de alojamiento y vivienda compartida para los mayores. MS.GT2.025/033. MS.GT3.012/112.
- Estrategia/Proyecto Planificación y normativa urbanística. Actuación: Refundición y simplificación de la normativa urbanística. MEC.GT2.030/317.

Objetivos de desarrollo sostenible:

- 7. Energía accesible y no contaminante.
- 10. Reducción de las desigualdades.
- 11. Ciudades y comunidades sostenibles.

Planes trasversales:

- Sostenibilidad social.
- Subvenciones, ayudas.
- Sostenibilidad ambiental.
- Madrid 360.
- Normativa.

98024E4E052053D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:22
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:20
CSV : 98024E4E052053D1

PROPUESTA Nº10	TRANSFORMACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA

Alineada con:

Acuerdos de la Villa:

- Medidas normativas: MS.GT2.040/048 y MS.GT2.041/049.
- Accesibilidad: MS.GT2.052/060, MS.GT2.054/062 y MS.GT2.054/063.
- Regeneración y renovación: MS.GT2.062/070.

POG 2019-2023:

- Compromiso de Gobierno 53. Impulso de la rehabilitación del parque residencial existente. MS.GT2.042/050.
- Continuación de la línea específica que permita mejorar la vida y la autonomía de las personas con discapacidad eliminando barreras arquitectónicas y fomentando la movilidad interior y seguridad en el entorno doméstico. MS.GT2.054/062, MS.GT2.055/063
- Compromiso de Gobierno 54. Actuación integral de transformación, reequilibrio territorial y eliminación de infravivienda en nuestra Ciudad. MS.GT2.066/074.
- Estrategia/Proyecto Planificación y normativa urbanística. Actuación: Refundición y simplificación de la normativa urbanística. MEC.GT2.030/317.

Objetivos de desarrollo sostenible:

- 10. Reducción de las desigualdades.
- 11. Ciudades y comunidades sostenibles.

Planes trasversales:

- Sostenibilidad social.
- Normativa.

98024E4E052053D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:22
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:20
CSV : 98024E4E052053D1

PROPUESTA Nº11	USO INDUSTRIAL

Alineada con:

Acuerdos de la Villa:

- Industria: MEEyT.GT1.007/176. MEEyT.GT1.008/177.
- Espacio urbano: MEC.GT2.030/317 y MEC.GT2.031/318. MEC.GT2.033/320.

POG 2019-2023:

- Compromiso de Gobierno 53. Aprobación de la regeneración urbana de los polígonos industriales. MEEyT.GT1.007/176
- Impulso de la compatibilidad de usos urbanísticos. MEC.GT2.030/317.
- Impulso de un Plan de Regulación de Usos Logísticos de Madrid, implantación de micro plataformas logísticas y creación de centros de distribución urbana de mercancías en zonas estratégicas de cada distrito. MEC.GT2.033 /320.
- Estrategia/Proyecto Planificación y normativa urbanística. Actuación: Refundición y simplificación de la normativa urbanística. MEC.GT2.030/317.

Objetivos de desarrollo sostenible:

- 7. Energía accesible y no contaminante.
- 9. Industria, innovación e infraestructuras.
- 11. Ciudades y comunidades sostenibles.

Planes trasversales:

- Obras, equipamientos e instalaciones.
- Sostenibilidad ambiental.
- Madrid 360.
- Normativa.

98024E4E052053D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:22
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:20
CSV : 98024E4E052053D1

PROPUESTA Nº12	DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO

Alineada con:

Acuerdos de la Villa:

- Medidas normativas: MS.GT2.041/049.
- Eficiencia energética: MS.GT2.049/057.
- Movilidad sostenible: MEC.GT1.014/221.

POG 2019-2023:

- Promoción de nuevas alternativas de movilidad: vehículos de movilidad personal (bicicletas, patinetes, ...)
- Estrategia/Proyecto Planificación y normativa urbanística. Actuación: Refundición y simplificación de la normativa urbanística. MEC.GT2.030/317.

Objetivos de desarrollo sostenible:

- 11. Ciudades y comunidades sostenibles.

Planes trasversales:

- Sostenibilidad ambiental.
- Madrid 360.
- Normativa.

98024E4E052053D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:22
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:20
CSV : 98024E4E052053D1

PROPUESTA Nº13	USO DE SERVICIOS TERCIARIOS

Alineada con:

Acuerdos de la Villa:
- Regeneración y renovación: MS.GT2.062/070.
- Espacio urbano: MEC.GT2.030/317.

POG 2019-2023:
- Compromiso 61 POG. Regulación de las viviendas turísticas, respetando el marco legal autonómico y estatal.
- Estrategia/Proyecto Planificación y normativa urbanística. Actuación: Refundición y simplificación de la normativa urbanística. MEC.GT2.030/317.

Objetivos de desarrollo sostenible:
- 11. Ciudades y comunidades sostenibles.

Planes trasversales:
- Normativa.

PROPUESTA Nº14	USO DOTACIONAL SERVICIOS COLECTIVOS

Alineada con:

Acuerdos de la Villa:
- Obtención de suelo: MS.GT2.005/013 y MS.GT2.006/014.
- Espacio Público. MEC.GT2.018/305.
- Espacio Urbano: MEC.GT2.030/317.

98024E4E052053D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:22
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:20
CSV : 98024E4E052053D1

POG 2019-2023:

- Impulso de la compatibilidad de usos urbanísticos. MEC.GT2.018/305 y MEC.GT2.030/317.
- Creación de un Plan para redefinir los usos de los equipamientos de titularidad municipal, con un doble objetivo: adaptarlos a las nuevas necesidades generadas por la COVID-19 y optimizar y racionalizar su uso. MEC.GT2.018/305.
- Estrategia/Proyecto Acceso a la vivienda. Compromiso 51 Implantación de una estrategia común público-privada potenciando la vivienda pública en alquiler y la cesión de suelos para la construcción de vivienda protegida (condicionada a la cesión de parcelas por Desarrollo Urbano) MS.GT2.002/010 y MS.GT2.024/032
- Estrategia/Proyecto Ampliación de la red municipal de Centros de Servicios Sociales - Atención Social Primaria.
- Estrategia/Proyecto Planificación y normativa urbanística. Actuación: Refundición y simplificación de la normativa urbanística. MEC.GT2.030/317.

Objetivos de desarrollo sostenible:

- 11. Ciudades y comunidades sostenibles.

Planes trasversales:

- Sostenibilidad ambiental.
- Normativa.

PROPUESTA Nº15	USO DOTACIONAL ZONA VERDE Y HUERTO URBANO

Alineada con:

Acuerdos de la Villa:

- Espacio Público. MEC.GT2.018/305.
- Espacio Urbano. MEC.GT2.030/317.

POG 2019-2023:

- Impulso de la compatibilidad de usos urbanísticos. MEC.GT2.018/305 y MEC.GT2.030/317.

98024E4E052053D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:22
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:20
CSV : 98024E4E052053D1

- Estrategia/Proyecto Planificación y normativa urbanística. Actuación: Refundición y simplificación de la normativa urbanística. MEC.GT2.030/317.

Planes trasversales:
- Normativa.

PROPUESTA Nº16	NORMA ZONAL 1

Alineada con:

Acuerdos de la Villa:
- Rehabilitación: MS.GT2.042/050.
- Eficiencia energética: MS.GT2.049/057.
- Agilización de licencias: MS.GT2.060/068 y MS.GT2.061/069.
- Eje 3. Agilización y modernización de los procesos y procedimientos administrativos
- Calidad del aire y descarbonización de la ciudad: MEC.GT1.067/274.

POG 2019-2023:
- Compromiso de Gobierno 5 – 2 – 3. Mejora de los procesos internos de tramitación de licencias urbanísticas y declaraciones responsables relativos a edificaciones. Propuesta como medida de agilización la simplificación de todos los procedimientos relacionados con la concesión de licencias posibilitando en determinados casos su tramitación mediante Declaración Responsable. MS.GT2.060/068; MS.GT2.072/080.
- Estrategia/Proyecto Planificación y normativa urbanística. Actuación: Refundición y simplificación de la normativa urbanística. MEC.GT2.030/317.

Objetivos de desarrollo sostenible:
- 7. Energía accesible y no contaminante.
- 11. Ciudades y comunidades sostenibles.

98024E4E052053D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:22
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:20
CSV : 98024E4E052053D1

Planes trasversales:
- Sostenibilidad ambiental.
- Racionalización y simplificación de procedimientos y procesos.
- Normativa.

PROPUESTA Nº17	NORMA ZONAL 3

Alineada con:

Acuerdos de la Villa:
- Agilización de licencias: MS.GT2.060/068 y MS.GT2.061/069.

POG 2019-2023:
- Compromiso de Gobierno 5 – 2 – 3. Mejora de los procesos internos de tramitación de licencias urbanísticas y declaraciones responsables relativos a edificaciones. Propuesta como medida de agilización la simplificación de todos los procedimientos relacionados con la concesión de licencias posibilitando en determinados casos su tramitación mediante Declaración Responsable. MS.GT2.060/068; MS.GT2.072/080.
- Estrategia/Proyecto Planificación y normativa urbanística. Actuación: Refundición y simplificación de la normativa urbanística. MEC.GT2.030/317.

Objetivos de desarrollo sostenible:
- 7. Energía accesible y no contaminante.
- 11. Ciudades y comunidades sostenibles.

Planes trasversales:
- Racionalización y simplificación de procedimientos y procesos.
- Normativa.

98024E4E052053D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:22
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:20
CSV : 98024E4E052053D1

PROPUESTA Nº18	NORMA ZONAL 9

Alineada con:

Acuerdos de la Villa:

- Espacio Urbano. MEC.GT2.030/317.

POG 2019-2023:

- Impulso de la compatibilidad de usos urbanísticos. MEC.GT2.018/305 y MEC.GT2.030/317.
- Estrategia/Proyecto Planificación y normativa urbanística. Actuación: Refundición y simplificación de la normativa urbanística. MEC.GT2.030/317.

Planes trasversales:

- Normativa.

98024E4E052053D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:22
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:20
CSV : 98024E4E052053D1

A continuación, se trascriben los Acuerdos de la Villa de 2020 a los que se ha hecho referencia en cada propuesta:

ACUERDOS DE LA VILLA 2020.

CAPÍTULO I. ACUERDOS Y MEDIDAS DE LA MESA SOCIAL (169 medidas en total)

Grupo de Trabajo 2 – Políticas de Vivienda. (Medidas 1 a 92)

OBTENCIÓN DEL SUELO

MS.GT2.005/013

Obtención de suelo para la construcción de viviendas debe que permita la transformación de parte del suelo dotacional en residencial, o en una fórmula mixta que permita la transformación de parte del suelo dotacional en residencial o en una fórmula mixta que permita conjugar ambas calificaciones.

MS.GT2.006/014

Modificar el uso de los suelos sobrantes del Patrimonio Municipal de Suelo destinados a equipamientos o dotaciones (a excepción de las zonas verdes) siempre que no se vayan a desarrollar en ningún momento para tal fin, como suelos para la promoción de vivienda de protección pública en alquiler, de acuerdo con las previsiones al respecto de la legislación básica del Estado en materia de suelo.

COLABORACIÓN PUBLICO PRIVADA.

MS.GT2.025/033

Desarrollo de modelos de cohousing o coliving para mayores, jóvenes o de intercambio generacional, con planteamiento, ejecución y control público, y permitiendo la colaboración privada en la gestión.

MEDIDAS NORMATIVAS.

MS.GT2.040/048

Revisión del Plan General con objeto de adecuar la normativa del uso residencial que permita optimizar la incorporación de elementos para la mejora de la habitabilidad en las viviendas en periodos de confinamiento, o en futuras dinámicas de teletrabajo, como las terrazas, ampliación del

98024E4E052053D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:22
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:20
CSV : 98024E4E052053D1

espacio de almacenamiento, condiciones iluminación, vistas. Estudiar mecanismos que fomenten su inclusión en promociones futuras e incluso en viviendas existentes.

MS.GT2.041/049

Elaborar una "Ordenanza de Habitabilidad" que regule las condiciones de edificación en la ciudad a la luz de las necesidades y circunstancias detectadas durante la pandemia del Covid-19 y en los años anteriores. La Ordenanza tratará aspectos como las condiciones higiénicas de las viviendas, el tratamiento de terrazas, balcones y azoteas, el diseño de los espacios comunes para adaptarlos a las necesidades de teletrabajo, zonas de aparcamiento de bicicletas, naturalización de edificios, etc.

REHABILITACIÓN.

MS.GT2.042/050

Para ello, el Ayuntamiento definirá un Plan de Rehabilitación, con el objetivo de facilitar ayudas que incentiven la conservación, accesibilidad y eficiencia energética de los edificios construidos antes de 1996, así como su habitabilidad y confort.

EFICIENCIA ENERGÉTICA.

MS.GT2.046/054

Establecer una línea de ayudas destinadas a la mejora de la eficiencia energética de los edificios residenciales, generando así un medio urbano más sostenible, eficiente y equilibrado, y como medida para luchar contra la pobreza energética, teniendo como fin último garantizar las condiciones de habitabilidad que debe reunir una vivienda digna, a la par que se configura como un importante motor de generación de empleo.
Esta línea deberá incidir especialmente en aquellas zonas más vulnerables, con porcentajes de subvención más elevados y menores exigencias.

MS.GT2.049/057

Se considerarán actuaciones subvencionables de eficiencia energética:

a. Las que impliquen una mejora en la calificación inicial del edificio de al menos una letra en el apartado de demanda energética anual global de calefacción o bien una reducción de ésta en al menos un 30% sobre la situación previa a dicha actuación, mediante la incorporación de medidas pasivas en la envolvente térmica del edificio, tales como la mejora del aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos en los huecos, la mejora de la exposición a la radiación solar u otras con el mismo fin.

b. Las siguientes, siempre que se hayan realizado las anteriores:

b.1. Instalación de sistemas o equipos de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria o ventilación, o el incremento de la eficiencia energética de los ya existentes.

98024E4E052053D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:22
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:20
CSV : 98024E4E052053D1

b.2. Instalación de equipos de generación o que permitan la utilización de cualquier tecnología, equipo o sistema de energía renovable.
b.3. Mejora de la eficiencia energética de las instalaciones comunes de ascensores e iluminación.
b.4. Mejora en los elementos comunes de las instalaciones hidráulicas del edificio mediante la instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua, la reutilización de las aguas grises y pluviales en el propio edificio o en la parcela o que reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.
b.5. Instalación de cubiertas vegetales sobre cubiertas previamente aisladas, como elemento de mejora de la calidad del aire y reducir la captación de calor en verano.
b.6. Instalación de Huertos urbanos en las azoteas de los edificios sobre cubiertas previamente aisladas.
b.7. Instalación de elementos que fomenten la movilidad sostenible en los servicios e instalaciones comunes de los edificios o urbanizaciones tales como la instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos en los aparcamientos o adecuación de zonas e instalaciones de aparcamientos de bicicletas.

ACCESIBILIDAD.

MS.GT2.052/060

Continuar la línea de ayudas para llevar a cabo las obras de mejora de la accesibilidad universal del patrimonio edificado de la ciudad de Madrid, con un enfoque centrado en la ciudad existente, asegurando a los ciudadanos una adecuada calidad de vida, y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.
Esta línea deberá incidir especialmente en aquellas zonas más vulnerables, con porcentajes de subvención más elevados y menores exigencias, lo cual no puede suponer un abandono del resto del término municipal, teniendo en cuenta que todos los edificios de viviendas existentes están obligados a realizar ajustes razonables de accesibilidad desde el 4 de diciembre de 2017 (RDL 1/2013).

MS.GT2.054/062

En materia de accesibilidad, continuar con una línea específica que permita mejorar la vida y la autonomía de las personas con discapacidad eliminando barreras arquitectónicas y fomentando la movilidad interior y seguridad en el entorno doméstico.

MS.GT2.055/063

Se considerarán actuaciones subvencionables de mejora de la accesibilidad las siguientes:

a) La instalación de nuevos ascensores, incluyendo las obras que se justifiquen como indispensables para ello, tales como la demolición y nueva ejecución del núcleo de escaleras.

98024E4E052053D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:22
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:20
CSV : 98024E4E052053D1

b) La instalación de otros dispositivos de mejora de la accesibilidad o la realización de otras obras con el mismo fin, tales como rampas, ampliación de cabinas de ascensor, incremento en el número de paradas o plataformas elevadoras. Así como subvencionar la instalación de videoporteros y aquellas actuaciones destinadas a garantizar la accesibilidad desde la vía pública, al interior de la parcela, hasta cada una de las viviendas.

AGILIZACIÓN DE LICENCIAS

MS.GT2.060/068

Proponer como medida de agilización la simplificación de todos los procedimientos relacionados con la concesión de licencias para obras de rehabilitación, fundamentalmente en lo referente a actuaciones de conservación, eficiencia energética y ascensores, posibilitando su tramitación mediante Declaración Responsable.

MS.GT2.061/069

Modificar las ordenanzas municipales, que contienen el régimen de intervención municipal en las obras de rehabilitación de edificios y viviendas, con la idea global de reducir cargas administrativas en los procedimientos de otorgamiento. Sustituyendo las licencias urbanísticas por declaraciones responsables siempre y cuando las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación sobre los edificios existentes, no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global, el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio, y que no requieran la redacción de un proyecto de obras de conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal de ordenación de la edificación. Excepto en los edificios considerados históricos o de especial protección.

REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN. DIAGNÓSTICO CONTEXTO GENERAL.

MS.GT2.062/070

Establecer un Plan Estratégico de Regeneración y Renovación Urbana de Madrid. Este Plan será una apuesta integral para conseguir que las viviendas y sus entornos alcancen los estándares exigibles en términos de sostenibilidad, ahorro energético, accesibilidad, equipamientos y confort, ya que la regeneración y renovación urbana mejora la calidad de vida, protege la salud y genera eficiencia energética y empleos de calidad.

PLANEAMIENTO: HERRAMIENTAS URBANÍSTICAS Y FINANCIACIÓN.

MS.GT2.069/077

Acometer la modificación de las normas urbanísticas para generar o visualizar contenidos económicos reales, mayor edificabilidad, por ejemplo, que hagan atractivas estas actuaciones para los promotores privados, sin que tengan costes no asumibles para los actuales ocupantes de las viviendas,

98024E4E052053D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:22
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:20
CSV : 98024E4E052053D1

aplicando Se trata de aplicar un modelo similar al de las actuaciones de renovación urbana que se realizaron en los barrios en remodelación de Madrid, o más recientemente en el barrio de Beurko en Barakaldo.

MS.GT2.071/079

Para evitar procesos de gentrificación, se asegurará el derecho de retorno de los habitantes originarios de la operación de renovación, de manera que el promotor de la finca deberá proporcionar una nueva vivienda, cuya superficie no sea inferior al cincuenta por ciento de la anterior y siempre que tenga, al menos, noventa metros cuadrados, o no inferior a la que tuviere, si no alcanzaba dicha superficie, de características análogas a aquélla y que esté ubicada en el mismo solar o en el entorno del edificio demolido o rehabilitado, de acuerdo con los derechos de realojamiento y de retorno establecidos en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre

Grupo de Trabajo 3 – Colectivos Vulnerables (Medidas 1 a 23).

ALOJAMIENTOS ALTERNATIVOS PARA PERSONAS MAYORES.MEDIDA CONCRETA:

MS.GT3.012/112

Realización de un estudio específico sobre modelos de alojamiento alternativo para personas mayores:

- Se facilitarán nuevas medidas innovadoras como el co-housing senior.
- Se realizará un estudio de modelos de alojamiento alternativo para personas mayores y poder determinar las mejores opciones que se adapten a un buen entorno doméstico, intimidad, espacio propio y vecindad.
- o Se impulsaran las medidas y/o alojamientos alternativos que se determinen convenientes en el estudio.

CAPÍTULO II ACUERDOS Y MEDIDAS DE LA MESA DE ECONOMÍA, EMPLEO Y TURISMO (38 medidas en total).

Grupo de Trabajo 1 – Economía, Turismo, Industria y Comercio (Medidas 1 a 9)

Industria

98024E4E052053D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:22
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:20
CSV : 98024E4E052053D1

MEEyT.GT1.007/176

Mejorar las áreas de actividad económica

Acondicionar los polígonos industriales y sus accesos. Enmarcado dentro de un paquete amplio de medidas para apoyar a la industria, promoveremos conforme a la demanda el acondicionamiento y el relanzamiento de los polígonos industriales, y la mejora de sus accesos.

MEEyT.GT1.008/177

Nuevo plan industrial

Apoyo a las industrias creativas y de contenidos digitales. Apoyo a las industrias creativas y de contenidos digitales, como generadores de actividad económica, creación de empleo, generación de valor añadido y de talento en la ciudad.
Crear el clúster de la Industria del Videojuego. Crear el clúster de la Industria del Videojuego que fortalezca las relaciones y las sinergias de los agentes sectoriales en un mercado globalizado.
Crear el clúster de salud (sanidad, farmacia y biotecnología). Crear un clúster de salud junto a la CAM que fortalezca las relaciones y las sinergias de los agentes sectoriales de sanidad y farmacia en un mercado globalizado.
Liberar suelo industrial municipal en venta o alquiler. Enmarcado dentro de un paquete de medidas para apoyar a la industria, es necesario flexibilizar el uso del suelo y liberar suelo industrial en venta o alquiler.

Grupo de Trabajo 2 - Medidas de Modernización, Agilización y Mejora de la Administración Municipal (Medidas 1 a 17)

Eje 3. Agilización y modernización de los procesos y procedimientos administrativos

Las consecuencias de la pandemia sobre múltiples sectores de la economía madrileña han empezado a notarse (empleo, cese de actividad, reducción de ingresos, etc.) y se intensificarán en los próximos meses. El comercio, la hostelería, los servicios turísticos, los espectáculos, etc. necesitan, ahora más que nunca, evitar dilaciones burocráticas.
Lo mismo ocurre con el sector de la construcción y la rehabilitación, que han estado paralizados y tienen perspectivas de baja actividad.
La agilización de los procesos ha de plantearse desde la doble vertiente normativa y tecnológica.

98024E4E052053D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:22
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:20
CSV : 98024E4E052053D1

CAPÍTULO III. ACUERDOS Y MEDIDAS DE LA MESA DE ESTRATEGIA DE LA CIUDAD (117 medias en total).

Grupo de Trabajo 1 - Movilidad Sostenible y Medio Ambiente (Medidas 1 a 80)

Movilidad sostenible.

MEC.GT1.014/221

Instalar aparcabicis en 'u' invertida, así como otros sistemas de mayor seguridad y fomento de las reservas de espacio para las bicicletas, en centros comerciales, grandes centros empresariales de trabajo, intercambiadores, centros educativos, centros deportivos municipales y demás edificios públicos, ubicándolos siempre que sea posible fuera del espacio destinado al peatón.

MEC.GT1.023/230

Crear espacios para rotura de carga de manera que se fomente el reparto de última milla con medios de transporte sostenible.

Zonas verdes.

MEC.GT1.044/251

Incrementar el número de azoteas verdes y jardines verticales en la ciudad, empezando por los edificios públicos.

Calidad del aire y descarbonización de la ciudad.

MEC.GT1.067/274

Elaborar y aprobar un Plan Municipal específico de lucha contra el Cambio Climático para afrontar la emergencia climática, conforme a lo aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid el 25 de septiembre de 2019. Este Plan incluirá las medidas necesarias para fomentar el ahorro y la eficiencia energética, promover la utilización de energías renovables y reducir las emisiones de gases de efecto invernadero, la factura energética y la dependencia de los combustibles fósiles en la ciudad, todo ello con el fin de alcanzar como mínimo los objetivos nacionales y europeos para los años 2030 y 2050 sobre descarbonización y neutralidad climática.

MEC.GT1.073/280

Poner en marcha las actuaciones necesarias para aumentar la eficiencia energética en las dependencias y servicios municipales y para promover la instalación de paneles fotovoltaicos y sistemas solares de aprovechamiento térmico en edificios y terrenos municipales.

98024E4E052053D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:22
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:20
CSV : 98024E4E052053D1

MEC.GT1.074/281

Continuar con los incentivos para la instalación de paneles solares.

Grupo de Trabajo 2 - Espacio Público y Espacio Urbano (Medidas 1 A 37)

Espacio Público

MEC.GT2.018/305

Plan para redefinir los usos de los equipamientos de titularidad municipal, con un doble objetivo: adaptarlos a las nuevas necesidades generadas por la COVID-19 y optimizar y racionalizar su uso. Se valorarán alternativas funcionales y su contribución al reequilibrio territorial, en coordinación con las juntas municipales de distrito o las áreas que tuvieran adscritos los edificios.

Espacio Urbano

MEC.GT2.027/314

Potenciaremos la infraestructura verde urbana mediante una estrategia de renaturalización local y creación de corredores ambientales, iniciando nuevos estudios como, por ejemplo, el sendero verde de Orcasitas. Aumentaremos la densidad y calidad del arbolado, generando nuevas zonas verdes de proximidad temporales utilizando solares municipales destinados a equipamientos hasta que comience su construcción. Habría que establecer una regulación para poder plantar vegetación en estos espacios o para hacer huertos temporales con la participación y el mantenimiento de los vecinos.

MEC.GT2.030/317

Iniciar la modificación de la normativa urbanística flexibilizando el régimen de usos compatibles, redefiniendo y modernizando los usos productivos y generando un marco normativo más homogéneo y unitario. Además, iniciar los trabajos para introducir usos temporales de actividades que potencien la economía de barrio y reactiven los locales comerciales cerrados.

MEC.GT2.031/318

Puesta en valor del patrimonio municipal del suelo industrial para la reactivación de la economía.

98024E4E052053D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:22
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:20
CSV : 98024E4E052053D1

MEC.GT2.033/320

Impulsaremos un Plan de regulación de usos logísticos de Madrid, estableciendo las reglas de implantación de estas nuevas actividades a escala metropolitana, local y de última milla. Implantación de microplataformas logísticas y creación de centros de distribución urbana de mercancías en zonas estratégicas de cada distrito

MEC.GT2.036/323

Adecuaremos solares municipales y otros espacios infrautilizados para su acondicionamiento de estos espacios que en este momento están degradados o presentan un uso poco eficiente, habilitándolos como zonas estanciales de uso público. Previamente, se hará un inventario por distritos de estos solares, tanto públicos como privados. En el caso de los solares privados o titularidad de otras administraciones se estudiará la posibilidad de llegar a acuerdos con los propietarios para permitir el uso público de forma temporal.

98024E4E052053D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:22
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:20
CSV : 98024E4E052053D1

135-2021-00796

FIGURAS DE PLANEAMIENTO QUE HAN MODIFICADO LAS NORMAS URBANÍSTICAS

MPG/PE/ERM	Denominación
ERM 00/301	Subsanación del Error Material detectado en el PGOUM-97 en el artículo 5.2.7.1 de las Normas Urbanísticas, relativo a la aplicación de Planes Especiales para el Control Urbanístico Ambiental de Usos. Apr. Def. 08.04.2010 BOCM 24.06.2010 - Exp. 711/2009/23035 – Arch. 09/024.
MPG 00/301	Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 relativa al régimen de usos autorizables dentro del ámbito del Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico. Modifica artículos 8.1.31 y 8.1.32 NNUU para permitir la implantación en planta primera de edificios de vivienda los usos dotacionales en todas sus clases y terciarios en su clase de "otros usos terciarios", con el fin de facilitar a los ciudadanos el acceso a estos usos, por considerar que tal y como se definen en las Normas Urbanísticas, están dirigidos fundamentalmente a su servicio. Apr. Def. 23.03.2000 BOCM 11.04.2000 – 16.05.2000 - Exp. 711/1998/15379 - Arch. 98/140.
MPG 00/302	Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 relativa al régimen de usos complementarios dentro de la Norma Zonal 6 y de los ámbitos de las APEs de los cascos históricos periféricos. Modifica el artículo 8.6.17 de las NNUU y el artículo 17 de la normativa específica de cada uno de los APE´s de los Cascos Históricos Periféricos 08.07; 08.08; 09.11; 11.07;11.08;16.05;17.12;18.02; 19.06 y 20.07. La modificación introduce dentro del régimen de usos complementarios de las condiciones particulares de la Zona 6 "Edificaciones en Cascos Históricos de los Distritos Periféricos" y de los ámbitos de APE de los Cascos Históricos Periféricos, las modificaciones oportunas para admitir la implantación de la clase de "otros usos terciarios" en planta baja o primera según el nivel de usos compatibles. Apr. Def. 23.03.2000 BOCM 11.04.2000 – 16.05.2000 - Exp. 711/1998/15369 - Arch. 98/139.
MPG 00/304	Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 consistente en la inclusión de las Normas Urbanísticas de las condiciones de regulación urbanística del uso dotacional de servicios públicos en su categoría de tanatorios de titularidad privada. Modifica los artículos 7.11.1, 7.115, 7.13.2 y 5.27 de las NNUU para establecer las condiciones particulares para la regulación del uso dotacional Servicios Públicos en su categoría de Servicios Funerarios de titularidad privada, con el fin de adaptar las Normas Urbanísticas del PGOUM-97, que sólo contemplaba su implantación como uso cualificado en parcelas de titularidad pública, calificadas de Servicios Singular, a la normativa sectorial que regula actualmente la materia. Apr. Def. 02.11.2000 BOCM 21.02.2001 - Exp. 711/1999/00530.
MPG 00/305	Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 relativa al artículo 7.6.1.2. c) ii) de las Normas Urbanísticas que define los despachos domésticos, en el sentido de ampliar el concepto para dar cabida a las actividades terciarias de esteticista y similares desarrolladas por profesionales en su vivienda habitual. Apr. Def. 12.11.2001 BOCM 30.11.2001 - Exp. 716/2000/00015 - Arch. 00/138.
MPG 00/310	Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 relativa al régimen de uso terciario en la Norma Zonal 1. Modifica el artículo 8.1.30 apartado 4 de las NNUU e para introducir dentro del régimen de los usos compatibles y autorizables de la Norma Zonal 1, los cambios necesarios para anular la posibilidad de autorizar la implantación de usos terciarios en aquellos edificios con licencias concedidas que tuvieran ya autorizado el 50% de su superficie para este uso. Apr. Def. 21.04.2005 BOCM 31.05.2005 - Exp. 716/2003/00075 - Arch. 03/137.
MPG 00/312	Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 relativa a la vinculación del uso de cine prevista por las Normas Urbanísticas para determinadas salas de exhibición cinematográfica. Modifica el artículo 4.3.18 2 apartados 2º y 3º y 4.3.20 apartado 4 (en su totalidad) de las NNUU. Simultáneamente a la MPG se tramita un Convenio de Planeamiento que incorpora una serie de fichas de salas de exhibición cinematográfica. Apr. Def. 12.11.2004 BOCM 04.01.2005-13.11.2012 - Exp. 716/2003/00074 - Arch. 03/116.
MPG 00/314	Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 en el apartado 2 del artículo 8.8.15 de las Normas Urbanísticas, para la admisión del uso residencial-categoría de vivienda colectiva, en las parcelas reguladas por los grados tercero y cuarto de la norma zonal 8, sin necesidad de tramitar un estudio de detalle. Apr. Def. 21.04.2005 BOCM 31.05.2005 - Exp. 716/2004/00031 - Arch. 04/058.
MPG 00/315	Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 relativo a las condiciones de segregación en parcelas no protegidas correspondientes a las APE: 05.09 "Colonia Ciudad Jardín Alfonso XIII-Municipal", 05.11 "Colonia Unión Eléctrica Madrileña" y 05.20 "Colonia Parque Residencia". Artículo 8.2.3 NNUU y artículo 3 de la normativa específica de las tres colonias. Apr. Def. 07.05.2009 BOCM 10.06.2009 - Exp. 716/2004/00104 - Arch. 04/130.

98024E4E05205415

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:17
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:30
CSV : 98024E4E05205415

MPG 00/316	Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 relativa a la implantación de distintas modalidades de alojamiento temporal, diferentes de hotel, en parcelas de uso cualificado industrial o industrial en coexistencia con terciario de oficinas. Modifica el artículo 8.9.17 apartados 2 c) y 3 c) y el artículo 7.6.3 de las NNUU. Apr. Def. 30.07.2007 BOCM 04.02.2008 - Exp. 711/2005/06243 - Arch. 05/109.
MPG 00/319	Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 en el ámbito de las Colonias Históricas para regular la compatibilidad de uso de los equipamientos privados. Modifica el artículo 8.2.19 epígrafe 2 NNUU y el artículo 19 epígrafe 2 de las colonias que conforman el ámbito de aplicación de la MPG para admitir como compatibles en las Colonias Históricas los usos dotacionales privados existentes antes de la entrada en vigor del PGOUM, que cuentan con los permisos pertinentes de las administraciones sectoriales competentes, a través de la tramitación de un Plan Especial El ámbito de aplicación es el de las Colonias Históricas que admiten en su régimen de usos las dotaciones compatible y que son las siguientes: *APE.03.03 Colonia Retiro; APE.04.01 Colonia los Carteros; APE.04.02 Colonia Fuente del Berro y Fomento-Iturbe; APE.04.03 Colonia Madrid Moderno-Iturbe; APE.05.09 Colonia Ciudad Jardín Alfonso XIII-Municipal; APE.05.10 Colonia Socialista; APE.05.11 Colonia Unión Eléctrica Madrileña; APE.05.12 Colonia Jardín de la Rosa; APE.05.13 Colonia Primo de Rivera; APE.05.14 Colonia Fomento de la Propiedad; APE.05.15 Colonia Cruz del Rayo; APE.05.16 Colonia Prosperidad; APE.05.17 Colonia Prensa y Bellas Artes; APE.05.19 Colonia el Viso; APE.05.20 Colonia Parque Residencia; APE.05.22 Colonia Albéniz; APE.05.23 Colonia los Carmenes; APE.05.24 Colonia los Rosales; APE.05.25 Colonia las Magnolias; APE.06.02 Colonia Ciudad Jardín del Norte y Cooperativa Benéfica; APE.06.03 Colonia Bellas Vistas; APE.07.01 Colonia Parque Metropolitano; APE.09.10 Colonia Manzanares; APE.10.08 Colonia Militar de Cuatro Vientos; APE.10.09 Colonia Ciudad Jardín Castañeda; APE.10.10 Colonia Lucero; APE.11.09 Colonia de la Prensa; APE.11.10 Colonia Tercio y Perol; APE.12.04 Colonia San Fermín; APE.12.05 Colonia Bomberos; APE.15.02 Colonia San Vicente; APE.15.03 Colonia Santo Ángel; APE.15.04 Colonia Sambara; APE.16.04 Colonia el Bosque; APE.19.05 Colonia Valderribas; APE.20.05 Colonia Benéfica Belén; APE.20.06 Colonia las Margaritas; Plan Especial Colonia Militar Arroyo Meaques (en desarrollo del APR.10.03) y Plan Especial Colonia Militar Campamento (en desarrollo del APR.10.04).* **No forman parte del ámbito de la MPG las siguientes Colonias**: APE.05.18 Colonia Iturbe IV-El Viso; APE.05.21 Colonia de los Pinares; APE.08.06 Colonia Mingorrubio; APE.14.01 Colonia el Hogar Ferroviario; APE.17.11 Colonia Nuestra Señora de la Paz; Plan Especial Ciudad Pegaso (en desarrollo del APR.20.06). Apr. Def. 27.08.2009 BOCM 24.09.2009 - Exp. 711/2006/01582 - Arch. 06/105.
MPG 00/320	Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 relativa a la implantación del uso terciario en su clase de comercial como uso complementario en los ejes terciarios. Modifica el artículo 8.10.2 apartado 3º de las NNUU. Apr. Def. 23.01.2007 BOCM 13.02.2007 - Exp. 711/2006/06826 - Arch. 06/032
MPG 00/321	Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 relativa a la compartimentación de edificios industriales "Multi- empresariales". Modifica el artículo 7.4.6 e incluye un nuevo apartado f) en el artículo 5.2.7 1 de las NNUU. Apr. Def. 30.07.2007 BOCM 04.02.2008 - Exp. 711/2006/15368 - Arch. 06/050.
MPG 00/324	Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 referente a la sección segunda, "Planes Especiales", del capítulo 4.10 y al artículo 4.3.13.4, "Condiciones para las obras", de las Normas Urbanísticas. Apr. Def. 22.11.2007 BOCM 17.12.2007-12.08.2008 - Exp. 711/2006/19539 - Arch. 06/065.
MPG 00/325	Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 relativa a los artículos 8.1.22, 8.1.23 y 8.1.28 de las Normas Urbanísticas, que se refieren a las condiciones para la actuación en patios de manzana y espacios libres. Apr. Def. 08.05.2008 BOCM 17.06.2008-12.08.2008 - Exp. 711/2006/14827.
MPG 00/327	Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 relativa a la posibilidad de autorizar, en ámbitos de zonas verdes y vías públicas colindantes con los edificios residenciales, la implantación de torres de ascensores adosadas a las fachadas de los mismos. Modifica el artículo 7.8.3 apartado 5 y el artículo 7.14.5 apartado 3 de las NNUU. Apr. Def. 02.10.2008 BOCM 07.11.2008 - Exp. 711/2007/18379 - Arch. 07/071.
MPG 00/329	Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 relativa a actuaciones especiales para la eliminación de infravivienda en el APE 00.01 Centro Histórico. Modifica los artículos 4.10.2, 4.10.3 y 4.10.4 incluidos en el Capítulo 4.10 de las Normas Urbanísticas del PGOUM de 1997, e incorpora al Título IV el Capítulo 4.12 "Actuaciones para la eliminación de la infravivienda". Apr. Def por Silencio Administrativo Resolución DG 15.12.2010 BOCM 14.01.2011 - Exp. 711/2008/26078 - Arch. 08/092.
MPG 00/331	Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 en relación con las parcelas dotacionales públicas del APE 00.01 "Casco Histórico", artículo 4.3.20 de las Normas Urbanísticas. Aprobada definitivamente por la CM en ejecución de la Sentencia número 1.666 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 9 de diciembre de 2013. Modificación artículo 4.3.20, apartado 3 de las NNUU en el sentido de rectificar, en los términos que figuran en el expediente, sus párrafos c) y d), y de añadir un nuevo párrafo e). Apr. Def. 31.07.2014 BOCM 29.09.2014 - Exp. 711/2009/21214 - Arch. 09/086.

98024E4E05205415

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:17
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:30
CSV : 98024E4E05205415

MPG 00/334	Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 en las Normas Urbanísticas relativas a las condiciones particulares del uso de servicios terciarios en la clase comercial. Modifica los siguientes artículos de las NNUU; artículo 5.2.7, apartado 1.c); artículo 7.5.35, apartados 2.d) y K); artículo 7.6.1, epígrafes 2.b.i) y siguientes; artículo 7.6.7; artículo 8.3.12, apartado 1b epígrafe ii); artículo 8.3.12, apartado 2b epígrafe ii); artículo 8.3.12, apartado 3b epígrafe i); artículo 8.3.13, apartado 2a) y 3ª; artículo 8.5.16, epígrafe b); artículo 8.7.18, epígrafe 1.b) i); artículo 8.8.17.7, apartado b); artículo 8.8.17.8, apartado b) epígrafe ii); artículo 8.8.18, apartado 2.a) y artículo 8.8.18, apartado 4.a). Apr. Def. 19.01.2012 BOCM 02.02.2012-28.07.2012 - Exp. 711/2011/01623 - Arch. 11/003.
MPG 00/335	Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 para la modificación del Capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas, relativo a las condiciones particulares de la Zona 3: "Volumetría específica". Modifica completamente el citado capítulo de las NNUU. Apr. Def. 10.05.2016 BOCM 19.05.2016 - Exp. 711/2011/01991 - Arch. 11/062.
MPG 00/338	Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 para la adecuación normativa en materia de protección del patrimonio histórico. Modifica los artículos 4.36; 4.106 apartado 1 (d y f) y apartado 5; 4.11.2 apartado 12; 8.13; 8.2.3 apartado 2, 8.2.12 apartado 3 y artículos 3.2 y 12.1 de las Normas de los APEs de las Colonias Históricas que figuran en la publicación de la AD. Apr. Def. 14.11.2013 BOCM 15.11.2013 - Exp. 711/2012/29058 - Arch. 12/049.
MPG 00/341	Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 para facilitar la mejora energética y de protección acústica de edificios. Modifica los artículos 1.4.8; 6.5.3; 6.6.19 y 6.10.6 de las NNUU. Apr. Def. 07.06.2016 – 29.08.2016 BOCM 15.06.2016 – 11.10.2016 -Exp. 711/2015/04592 - Arch. 15/047.
PE 00/307	Plan Especial de modificación de la ordenación pormenorizada derivada de la aplicación del artículo 8.9.17.1.c) de las Normas Urbanísticas en lo referente a la admisión de áticos en edificios destinados a usos alternativos ubicados en ámbitos regulados por la Norma Zonal 9 en sus grados primero y segundo. Apr. Def. 28.11.2002 BOCM 18.02.2003 - Exp. 716/2002/00076 - Arch. 02/083.
PE 00/308	Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada relativo al régimen del uso terciario en su clase de hospedaje en el suelo urbano. Modifica los artículos 3.2.7; 4.3.8; 5.2.7; 7.6.3; 8.0.6; 8.1.30; 8.1.31; 8.7.18; 8.8.17; 8.8.18 y 8.10.2 de las NNUU. Apr. Def. 27.01.2005 BOCM 11.03.2005 - Exp. 716/2004/00070 - Arch. 04/021.
MPE 00/308	Modificación del Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada relativa al régimen de uso terciario en su clase de hospedaje en suelo urbano. Modifica artículos 8.1.31 y 8.8.18 de las NNUU. Apr. Def. 25.09.2013 BOCM 05.11.2013-23.09.2014 - Exp. 711/2013/05685 Arch. 13/005.
PE 00/310	Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada de la normativa del uso dotacional deportivo. Modifica los artículos 7.2.8 y 7.9.8 de las NNUU para adecuar el criterio de cómputo de las superficies edificadas en dicho uso, de forma que para la aplicación del porcentaje de usos compatibles asociados regulados en las NNUU se compute la totalidad de las superficies realmente ejecutadas y ocupadas por las instalaciones deportivas regladas, incluidas las desarrolladas en superficies al aire libre, permitiendo que numerosas instalaciones deportivas de barrio puedan consolidar los usos asociados previstos por el planeamiento. Apr. Def. 27.06.2012 BOCM 09.08.2012 - Exp. 711/2011/30561 - Arch. 11/022.
PE 00/311	Plan Especial de mejora de las actividades económicas para la modificación de la ordenación pormenorizada de la Norma Zonal 9, en los grados 1º, 2º y 3º. Modifica los artículos 8.9.17 y 8.9.18 de las NNUU. Apr. Def. 28.11.2012 BOCM 30.01.2013-11.03.2013 - Exp. 711/2011/30057 - Arch. 11/048.
PE 00/312	Plan Especial de mejora de la actividad económica en las Áreas de Planeamiento Incorporado de uso característico industrial o uso residencial con parcelas industriales. Modificación del artículo 3.2.7 de las NNUU en el que se incorpora un nuevo apartado 11. Apr. Def. 28.11.2012 BOCM 30.01.2013 - Exp. 711/2012/14627 - Arch. 12/032.
PE 15/306	Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada para los accesos en la calle Arturo Soria de Madrid. El objeto del Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada para los Accesos en la c/ Arturo Soria es el cumplimiento de lo prescrito por el acuerdo nº 21 de la sesión de 12 de febrero de 1998 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, elaborando el inventario del estado actual de los accesos y del estado futuro de las fincas susceptibles de incorporar o no accesos desde la c/ Arturo Soria, evaluando la oportunidad de matizar y flexibilizar la taxativa prohibición que incorpora el art. 8.7.13 de las NN.UU. La MPG incorpora una nueva redacción del artículo 8.7.13 de las NNUU y un listado completo y tipología del acceso rodado a los edificios con frente a la calle de Arturo Soria. Apr. Def. 24.10.2002 BOCM 09.01.2003 - Exp. 716/2001/00160 - Arch. 01/134.
RPPG 00/301	Revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007. Apr. Def. 01.08.2013 BOCM 02.08.2013 - Exp. 711/2013/01157 - Arch. 13/010.

98024E4E05205415

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:17
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:30
CSV : 98024E4E05205415

OTRAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO QUE AFECTAN A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

MPG/PE/ERM	Denominación
PE 00/313	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[1]. Apr. Def. 27.03.2019 BOCM 23.04.2019 - Exp. 135-2018-00678 - Arch. 18/004.

[1] Este PE no modifica directamente las NNUU del PG97, pero sus determinaciones se aplican de manera preferente a las NNUU del PG97 en las materias que regula.

98024E4E05205415

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:17
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:30
CSV : 98024E4E05205415

Nº EXPTE.: RES/0345/2013
Nº REG.: 09/715474.9/13

TIPO: Solicitud de resolución
ASUNTO: Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid a la Ley 3/2013, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid
INTERESADO/S: Ayuntamiento de Madrid. Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda (C/ Ribera del Sena, 21, 3ª planta.. 28042, Madrid)
MUNICIPIO: Madrid

RESOLUCIÓN

Con fecha 06/08/2013, la Delegada del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid entrega en la Dirección General de Patrimonio Histórico la solicitud para la Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid a la Ley 3/2013, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Examinada la documentación presentada y la información obrante en esta Dirección General, se informa lo siguiente:

La solicitud recaba, en cumplimiento de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 3/2013, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, el reconocimiento de la competencia del Ayuntamiento de Madrid para autorizar, sin informe previo de la Comunidad de Madrid, las obras que se desarrollen en una serie determinada de ámbitos y materias. Se transcriben:

A. *Todos los ámbitos y materias cuyas determinaciones urbanísticas sobre el patrimonio – Normas, Planos y Catálogos – **en el ámbito del Conjunto Histórico**, presentaban el nivel correspondiente a las exigencias del planeamiento especial en la aprobación definitiva del Plan General de 1997 y no figuran excluidas en el art. 4.1.1 de las Normas Urbanísticas, dado que se consideró cumplido lo previsto en la Ley 16/85, del Patrimonio Histórico Español, en relación a los Bienes de Interés Cultural definidos en el art. 14.1 de la citada Ley.*

B. *Los siguientes ámbitos y materias incluidos en el art. 4.1.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General:*

*1. Las Áreas de Planeamiento Remitido **incluidas en el Conjunto Histórico**, cuyos instrumentos de planeamiento han sido informados por la Comunidad de Madrid, que se relacionan a continuación:*

DENOMINACION
APP, 01.04 - Sala Olimpia
APR 01.05 - Alameda
APR 01.06/07 - Cornisa de San Francisco-Seminario
APR 01.09 - Santo Domingo-Callao
APR 01.10 - Atocha, 123
APR 01.11 - Mercado de San Fernando
APR 01.12 - Palacio de Tepa
APR 02.06 - Méndez Álvaro Norte I
APR 02.09 - Pirámides-Puerta de Toledo
APR 02.10 - Márgenes del Rio Manzanares
APR 02.15 - Estadio Vicente Calderón
APR 02.16 - O.S.R.A.M
APR 02.18 - Guillermo de Osma
APR 02.19 - Paseo de la Chopera
APR 04.04 - Mercado de Torrijos
APR 04.05 - Velázquez, 5
APR 04.06 - Equipo Quirúrgico de Montesa
APR 04.12 - Goya, 24
APR 07.03 - Estadio Vallehermoso
APR 07.06 - D.G.G.C. Guzmán el Bueno
APR 07. 10 - Meléndez Valdés-Hilarion Eslava
APR 09.06 - Estación Príncipe Pio.

*2.- Los Planes de Reforma Interior incluidos en el **Conjunto Histórico** que han modificado el planeamiento aprobado en ese mismo ámbito, informados por la Comunidad de Madrid que seguidamente se enumeran:*

Área de Protección del Patrimonio Histórico
Arenal, 18, 3.ª planta - 28013 Madrid

98024E4E05205429

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA — Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:14
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO — Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:37
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv — CSV : 98024E4E05205429

PPRI
PPR 01.301
PR 01.202
MPR 02.202
PR 02.201

3.- Los Planes Especiales de Protección que, de acuerdo con el art. 4.10 de las Normas Urbanísticas, han desarrollado el Plan General en materia de protección respecto a edificios o elementos catalogados, ***salvo que afecten a Bienes de Interés Cultural, Bienes de Interés Patrimonial o sus entornos y bienes acogidos a la Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2013****, hasta que se revise el Catálogo del PGOUM en los términos señalados en la citada Disposición.*

4. Los siguientes Planes Especiales Temáticos y Ordenanzas:
a) PET 14 Conservación de Cines y Teatros, salvo en el ámbito de la Cerca y Arrabal de Felipe H.
b) PET 15 Fomento y Protección de Valores Paisajísticos
c) PET 20 Armonización de la Normativa de Protección de Incendios y Seguridad con la Protección del Patrimonio.
d) Ordenanza Especial de tramitación de Licencias y control Urbanístico aprobada el 23 de diciembre de 2004
e) Ordenanza de conservación y Estado Ruinoso de la Edificación y del procedimiento para la declaración de ruina o edificación inadecuada aprobada el 30 de noviembre de 2011
f) Ordenanza reguladora de Publicidad Exterior aprobada el 30 de enero de 2009
g) Instrucciones para el diseño de la vía pública de 21 de diciembre de 2000, salvo en el ámbito de la Cerca y Arrabal de Felipe 11."

El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid fue aprobado definitivamente el 17 de abril de 1997 (BOCM de 19 de abril de 1997). El día 8 de abril de 1997 -con correcciones de error de 10 y 15 de abril mediante informes complementarios- fue informado favorablemente por la Dirección General de Patrimonio Cultural, a los efectos del Art. 20 de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español, con la exclusión de una serie de ámbitos y supuestos en los que no se consideraba completa la regulación exigida en el artículo 20:

1.- Áreas de Planeamiento Remitido. *En las actuaciones, que se realicen en las mismas será preceptiva la autorización de esta Dirección General del Patrimonio Cultural con carácter previo a la licencia municipal.*

2.- Planes Especiales Temáticos. *Deberá otorgarse preceptivamente autorización por esta Dirección General de Patrimonio Cultural, previa a la licencia municipal en las actuaciones afectadas por el contenido de los siguientes Planes Especiales, Temáticos y Ordenanzas, hasta la aprobación definitiva de los mismos:*

- Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico.
- Ordenanza sobre Conservación y Estado Ruinoso de las Edificaciones y del Procedimiento de Declaración de Ruina o Edificación Inadecuada
- Instrucción para Diseño de la Vía Pública.
- Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior.
- Plan Especial de Miradores, Utilización y Ordenación de Cubiertas (incluyendo eliminación de elementos ajenos, reordenación de buhardillas y cuartos de maquinaria).
- Plan Especial de Diseño Urbano de Salidas y Espacios Públicos Subterráneos.
- Plan Especial de Espacios Urbanos y Espacios Públicos.
- Plan Especial de Dotación Ornamental y Mobiliario Urbano.
- Plan Especial de Tratamiento de las Plantas Bajas.
- Plan Especial de Cines y Teatros.
- Plan Especial de Callejones.

El mismo tratamiento recibirán las actuaciones de modificación de plantas bajas para la implantación de garajes, en edificios con niveles de catalogación 2 y 3, debido a la ausencia de Fichas de Catalogación.

3.- *En los ámbitos a desarrollar por Planes Especiales, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Especiales de Protección del Capítulo 4.10 de las Normas Urbanísticas, será preceptiva la autorización por esta Dirección General de Patrimonio Cultural, previa a la licencia municipal, para las actuaciones que en ellos se realicen.*

Área de Protección del Patrimonio Histórico
Arenal, 18, 3.ª planta - 28013 Madrid

98024E4E05205429

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA — Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:14
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO — Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:37
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv — CSV : 98024E4E05205429

4.- *Ámbito del Recinto de la Cerca de Felipe II, tal y como aparece definido en el informe técnico. Para las actuaciones que se realicen en el mismo, deberá otorgarse previamente a la licencia municipal, autorización por esta Dirección General de Patrimonio Cultural.*

5.- *En los ámbitos relativos al APE 09.23 Buen Suceso, APR 02.15 Estadio Vicente Calderón, APE 02 08 calle Tomás Bretón/Estación de Delicias, e inmuebles catalogados números 25427, c/ San Bernabé y 13266 c/ Marqués del Riscal, 7, respectivamente, se dispondrá el aplazamiento de la aprobación definitiva de la Revisión, de conformidad con lo establecido por el art. 48. C de la Ley de Madrid 9/95 de 28 de marzo, hasta tanto no se cumplimenten las prescripciones expresadas en el informe técnico de esta Dirección General."*

El contenido del informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico quedó incorporado al Plan General en el artículo 4.1.1 de las Normas Urbanísticas, que señalaba como preceptivo el informe previo de la Dirección General de Patrimonio Histórico en los siguientes ámbitos y materias:

1. Las fincas incluidas dentro de la Cerca y Arrabal de Felipe II, cuyo perímetro se describe en el Catálogo de Elementos Protegidos y se grafía en los Planos del Catálogo de Protecciones Especiales.

2. Las Áreas de Planeamiento Remitido incluidas en el Conjunto Histórico.

3. Los Planes Especiales de Reforma Interior que modifiquen el planeamiento aprobado en ese mismo ámbito.

4. Los Planes Especiales que puedan redactarse al amparo de lo dispuesto en el Capítulo 4.10 de las presentes Normas, y que afecta a los bienes descritos en el art. 14.1 de la Ley.

5. Las actuaciones que afecten a estos mismos bienes en las materias contenidas en los siguientes Planes Temáticos u Ordenanzas:

a) PET 14. Conservación de Cines y Teatros
b) PET 15. Fomento y Protección de Valores Paisajísticos
c) PET 16. Diseño Urbano de Salida de Espacios Subterráneos
d) PET 17. Espacios Urbanos
e) PET 18. Callejones y Pasajes
f) PET 19. Dotación, Ornamentos y Mejora del Mobiliario Urbano
g) PET 20. Armonización de la Normativa de Protección de Incendios y Seguridad con la protección del Patrimonio
h) PET 21. Tratamientos de plantas bajas
i) PET 22. Protección del Canal Histórico del Manzanares
j) PET 23. Protección de las Primeras Traídas del Canal de Isabel II
k) PET 24. Protección y restauración del ámbito de la Cerca y Arrabal de Felipe II
l) Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico
m) Ordenanza de Conservación y Estado Ruinoso de la Edificación y del Procedimiento para la Declaración de Ruina o Edificación Inadecuada
n) Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior
o) Instrucciones para el diseño de la vía pública

6. Las modificaciones al Catálogo de Elementos Protegidos y a las que le complementan y desarrollan, siempre que afecten a los bienes de interés cultural definidos en el antedicho art. 14.1.de la Ley de Patrimonio.

Esta aprobación será preceptiva en tanto se desarrollan los planes y ordenanzas indicados. Una vez aprobados se estará a lo dispuesto en el art. 20.4. de la Ley de Patrimonio. Los edificios, jardines y sitios históricos declarados bien de interés cultural serán siempre competencia de la Administración Estatal o Autonómica, según quien detente la propiedad. Las zonas de protección arqueológica y paleontológica se regirán según lo dispuesto en el Capítulo 4.2. de las presentes Normas.

Del contenido del informe técnico que se adjuntaba al informe sectorial de la entonces Dirección General de Patrimonio Cultural se desprendía claramente que se reconocía al Plan General de Ordenación Urbana de Madrid el carácter de instrumento de protección previsto en el Art. 20 de la Ley 16/1985 no sólo en relación con el Conjunto Histórico del Recinto de la Villa de Madrid (Decreto 41/1995, de 27 de abril, por el que se declara Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico el "Recinto de la Villa de Madrid". Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 22 de mayo de 1995), sino

Área de Protección del Patrimonio Histórico
Arenal, 18, 3.ª planta - 28013 Madrid

98024E4E05205429

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA — Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:14
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO — Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:37
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv — CSV : 98024E4E05205429

también con las Zonas Arqueológicas del Recinto Histórico (Decreto 61/1993, de 20 de mayo, por el que se declara Bien de Interés Cultural, en la categoría de Zona Arqueológica, el Recinto Histórico de Madrid. Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 2 de julio de 1993; Boletín Oficial del Estado de 21 de enero de 1994) y la Zona Arqueológica de las Terrazas del Manzanares (Decreto 113/1993, de 25 de noviembre, por el que se declara Bien de Interés Cultural, en la categoría de Zona Arqueológica, a favor del lugar denominado "Terrazas del Manzanares", en el término municipal de Madrid. Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 9 de diciembre de 1993).

Además resulta preciso señalar que existen otros Bienes que se encontraban sujetos a lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español, fuera del Conjunto Histórico y de las Zonas Arqueológicas mencionadas, sobre los cuales no queda constancia que se haya reconocido al Plan General su carácter de instrumento de Protección, pese a que su expediente fue incoado de forma previa a la entrada en vigor del Plan General:

- La Colonia Cruz del Rayo. (Orden de 26 de mayo de 1978 de la Dirección General de Patrimonio Artístico, Archivos y Museos del Ministerio de Cultura, por la que se acuerda tener por incoado expediente de declaración de Conjunto Histórico-Artístico a favor de la Colonia Cruz del Rayo, en Madrid, según la delimitación que figura en el plano unido al expediente. Boletín Oficial del Estado de 10 de julio de 1978).
- El Parque El Capricho (Resolución de 24 de octubre de 1979 de la Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos del Ministerio de Cultura, por la que se acuerda tener por incoado expediente de declaración de Conjunto Histórico-Artístico a favor del Parque "El Capricho", de la Alameda de Osuna, de Madrid. Boletín Oficial del Estado de 22 de febrero de 1980).
- "Ciudad Pegaso-O'Donnell- Cantera del Trapero", en el término municipal de Madrid. (Resolución de 9 de abril de 1990, de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura, por la que se acuerda tener por incoado expediente de declaración de Bien de Interés Cultural, con categoría de Zona Arqueológica, a favor del lugar denominado "Ciudad Pegaso-O'Donnell-Cantera del Trapero", en el término municipal de Madrid. Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 25 de abril de 1990; Boletín Oficial del Estado de 18 de junio de 1990).

Por último existen dos Bienes declarados de Interés Cultural con posterioridad a la entrada en vigencia del Plan General:

- La Ciudad Universitaria (Decreto 21/1999, de 4 de febrero, por el que se declara Bien de Interés Cultural en la categoría de Conjunto Histórico la Ciudad Universitaria, sita en el término municipal de Madrid. Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 15 de febrero de 1999). Cuenta con Plan Especial de Protección que fue informado aprobado con delegación de competencias, que debería ser convalidado en los términos previstos en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 3/2013, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
- La Casa de Campo de Madrid (Decreto 39/2010, de 15 de julio, por el que se declara Bien de Interés Cultural, en la categoría de Sitio Histórico, la Casa de Campo de Madrid. Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 17 de noviembre de 2010). No cuenta con el Plan Especial de Protección al que se refiere la Declaración, en el Anexo, Apartado e) "*Congruencia de las determinaciones urbanísticas vigentes con los criterios de conservación*".

A la vista de la documentación presentada y de la información obrante en las bases de información propias, la Dirección General de Patrimonio Histórico efectuó, el 25 de septiembre de 2013, requerimiento al Ayuntamiento de Madrid de subsanación de la documentación presentada aportando:

- Solicitud del reconocimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid como el instrumento de protección de todos los bienes declarados o incoados en las categorías de Conjunto Histórico y Zona Arqueológica con anterioridad a la aprobación del PGOUM, acompañada con la documentación necesaria.
- Solicitud de reconocimiento del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Ciudad Universitaria, acompañada con la documentación necesaria.

El 17 de octubre de 2013 el Ayuntamiento de Madrid presenta en la Dirección General de Patrimonio Histórico documentación solicitada, aportando las disposiciones del PGOUM de protección de los Conjuntos Históricos del "Recinto de la Villa de Madrid", de "La Colonia Cruz del Rayo", y de "El Parque El Capricho", y de las Zonas Arqueológicas del "Recinto Histórico", de las "Terrazas del

Área de Protección del Patrimonio Histórico
Arenal, 18, 3.ª planta - 28013 Madrid

98024E4E05205429

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:14
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:37
CSV : 98024E4E05205429

Manzanares", y de la "Ciudad Pegaso-O'Donnell- Cantera del Trapero". Asimismo se presenta la documentación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Ciudad Universitaria.

Se han examinado las determinaciones de protección que el Plan General contiene para los Conjuntos Históricos –a excepción de El Capricho- y Zonas Arqueológicas del término municipal de Madrid, y se considera que cumplen con las condiciones que señala para los Planes Especiales de Protección el Art. 26 de la Ley 3/2013, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Se estima que la figura de Conjunto Histórico adoptada en la incoación de expediente a favor de El Parque de El Capricho, hecha a partir de la norma entonces vigente, la Ley relativa al Patrimonio Artístico Nacional de 13 de mayo de 1933, no es la adecuada al bien, tanto en referencia a la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico, como en la recientemente promulgada de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, sino que la figura adecuada es la de Jardín Histórico. De hecho está catalogado como Parque Histórico. Por otro lado la catalogación y ordenación del Plan General son insuficientes en relación con los bienes naturales y culturales que contiene. Es preciso además señalar que no fue mencionado en el informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico de 8 de abril de 1997.

Por otro lado se informa que el Plan Especial de Protección de la "Ciudad Universitaria" fue informado favorablemente por la Viceconsejería de Promoción y Patrimonio Histórico el 24 de julio de 2000. El Ayuntamiento de Madrid aprobó definitivamente el Plan Especial en sesión celebrada por el Pleno el 27 de julio de 2000. En el Art. 1.3 de la normativa del Plan Especial informado favorablemente se señala que *"el presente documento cumple con lo que para los planes exige la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid"*. Por otro lado se considera que las determinaciones del Plan Especial de Protección de la Ciudad Universitaria cumplen con los requisitos del Art. 26.

CONCLUSIÓN

Visto lo expuesto anteriormente, y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, se propone la siguiente Resolución:

1. – Reconocer, el PGOUM como el instrumento de protección previsto en el Art. 26 de la Ley 3/2013, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid en los ámbitos del "Conjunto Histórico del Recinto de la Villa de Madrid", "Conjunto Histórico de La Colonia Cruz del Rayo", de la "Zona Arqueológica del Recinto Histórico", de la "Zona Arqueológica de las Terrazas del Manzanares", y de la Zona Arqueológica de "Ciudad Pegaso-O'Donnell-Cantera del Trapero" con sus respectivos entornos, y en consecuencia, la competencia del Ayuntamiento de Madrid para autorizar directamente las obras en dichos ámbitos, con excepción de los siguientes ámbitos y supuestos:

- **Todas las actuaciones** en las fincas incluidas dentro de la Cerca y Arrabal de Felipe II, cuyo perímetro se describe en el Catálogo de Elementos Protegidos y se grafía en los Planos del Catálogo de Protecciones Especiales.
- Las **Áreas de Planeamiento Remitido** cuyo planeamiento no cuente con informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Histórico. En el caso del APR 01.06/07 - Cornisa de San Francisco-Seminario teniendo en cuenta que se encuentra pendiente de sentencia judicial se mantiene en suspenso su reconocimiento hasta que se produzca dicho pronunciamiento.
- El ámbito de **Planes de Reforma Interior** que no cuenten con informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Histórico.
- Los **Planes Especiales de Protección** que puedan redactarse al amparo de lo dispuesto en el Capítulo 4.10 de las presentes Normas cuando afecten a Bienes de Interés Cultural, Bienes de Interés Patrimonial y sus entornos, o Bienes a que se refiere la Disposición Transitoria Primera de la Ley 13/2013.
- Los siguientes **Planes Especiales, Temáticos u Ordenanzas.**
  a) PET 16. Diseño Urbano de Salida de Espacios Subterráneos
  b) PET 17. Espacios Urbanos
  c) PET 18. Callejones y Pasajes
  d) PET 19. Dotación, Ornamentos y Mejora del Mobiliario Urbano

Área de Protección del Patrimonio Histórico
Arenal, 18, 3.ª planta - 28013 Madrid

98024E4E05205429

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:14
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:37
CSV : 98024E4E05205429

e) PET 21. Tratamientos de plantas bajas
f) PET 22. Protección del Canal Histórico del Manzanares
g) PET 23. Protección de las Primeras Traídas del Canal de Isabel II
h) PET 24. Protección y restauración del ámbito de la Cerca y Arrabal de Felipe II.

2. – Reconocer, el Plan Especial AOE 00.07 "Ciudad Universitaria" como el instrumento de protección previsto en el Art. 26 de la Ley 3/2013, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid en los ámbitos del "Conjunto Histórico del Recinto de la Villa de Madrid"

3.- Las actuaciones en la Casa de Campo, el Parque del Capricho, y en los Monumentos, Jardines Históricos, Bienes de Interés Etnográfico e Industrial, Bienes de Interés Patrimonial, y sus respectivos entornos, así como en los Bienes a que se refiere la Disposición Transitoria Primera de la Ley 13/2013, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, requerirán autorización previa de la Dirección General de Patrimonio Histórico.

4.- Las obras o remociones de terreno que se efectúen en los yacimientos arqueológicos o paleontológicos que se documenten en el curso de las actuaciones arqueológicas y paleontológicas requerirán autorización previa de la Dirección General de Patrimonio Histórico.

5.- En los Bienes de Interés Cultural, en los Bienes de Interés Patrimonial, y en los Bienes a que se refiere la Disposición Transitoria Primera de la Ley 13/2013, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, las obras e intervenciones se ajustarán al régimen previsto en los Títulos III y IV, y Disposición Adicional Octava de la Ley 3/2013, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

6.- Las intervenciones arqueológicas o paleontológicas reguladas en el Plan General se ajustarán al régimen previsto en el Título V de la Ley 3/2013, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

7.- Todas los instrumentos de planeamiento o sus modificaciones requerirán informe preceptivo y vinculante de la Dirección General de Patrimonio Histórico, cuando afecten a los Bienes incluidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico".

8.- Se dará cuenta a esta Dirección General de las licencias que se concedan en el plazo máximo de 10 días hábiles.

En Madrid, a 25 de octubre de 2013

EL JEFE DEL ÁREA DE PROTECCIÓN

Fdo.: Nicolás Benet Jordana

Conforme con la anterior propuesta, se eleva al Director General de Patrimonio Histórico para su aprobación, si lo considera oportuno.

En Madrid, a 25 de octubre de 2013

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN

Fdo.: Luis Lafuente Batanero

Área de Protección del Patrimonio Histórico
Arenal, 18, 3.ª planta - 28013 Madrid

98024E4E05205429

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:14
Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:37
CSV : 98024E4E05205429

Nº EXPTE.: RES/0345/2013
Nº REG.: 09/715474.9/13

En el ejercicio de las competencias que tengo atribuidas en virtud del Decreto 113/2012, de 18 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Empleo, Turismo y Cultura, y conforme a lo dispuesto en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, vengo en aceptar la propuesta que antecede y disponer su cumplimiento.

En Madrid, a 25 de octubre de 2013

EL DIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO

Fdo.: Jaime Ignacio Muñoz Llinás

98024E4E05205429

Área de Protección del Patrimonio Histórico
Arenal, 18, 3.ª planta - 28013 Madrid

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA — Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:14
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO — Fecha Firma: 20/07/2021 12:32:37
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv — CSV : 98024E4E05205429

Dirección General de Patrimonio Histórico
CONSEJERÍA DE EMPLEO, TURISMO Y CULTURA
Comunidad de Madrid

REGISTRO DE SALIDA
Ref:49/093846.9/14 Fecha:20/11/2014 13:37
Consejería de Empleo, Turismo y Cultura
Reg. C. Empleo, Tur. y Cult. (C. Gracia)
Destino: Juan José De Gracia Gonzalo Lozano

Sr. D. Juan José de Gracia Gonzalo Lozano
Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras
ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO Y VIVIENDA
C/ Ribera del Sena 21, 6ª planta
28042 Madrid

Madrid, 3 de noviembre de 2014

Estimado Coordinador General:

En respuesta a su escrito recibido el 9 de septiembre de 2014, en el que solicita que se traslade a la Presidencia de la CPPHAN los criterios que, en aplicación de la Sentencia del Tribunal Constitucional de 17 de julio de 2014, por la que se declara la inconstitucionalidad de determinados preceptos de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, deben regir de ahora en adelante y de conformidad con la LPHCM y el PGOUM (NN.UU) el reparto de asuntos entre la CLPH y la CPPHAN, se adjunta en documento aparte informe técnico con los nuevos criterios.

Próximamente se llevará el informe a la Comisión Local de Patrimonio Histórico, para su conocimento.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo,

EL DIRECTOR GENERAL
DE PATRIMONIO HISTÓRICO,

Fdo.: Fernando Carrión Morales

ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO Y VIVIENDA
Coordinación General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras
24 NOV. 2014
ENTRADA
2919

98024E4E05205446

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA — Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:06
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO — Fecha Firma: 20/07/2021 12:34:58
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv — CSV : 98024E4E05205446

MADRID

INFORME SOBRE LOS NUEVOS CRITERIOS QUE DEBEN REGIR EN EL REPARTO DE ASUNTOS ENTRE LA CLPH Y LA CPPHAN, en aplicación de la Sentencia del Tribunal Constitucional de 17 de julio de 2014, por la que se declara la inconstitucionalidad de determinados preceptos de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

La CLPH, en los puntos 11º del Acta 30/2013, de 20 de septiembre y 14º del Acta 33/2013 de 11 de octubre, señalaba los criterios respecto de los asuntos que no debía informar la CLPH, por no requerir autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico, de conformidad con los artículos 18.1.a, 19.2.a y 19.2.b de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

La Sentencia del Tribunal Constitucional, de 17 de julio de 2014, ha declarado inconstitucionales y nulos de pleno derecho los artículos 2.2; 8.5; 19.2; 23.1; 23.2; del 24.2.a sólo el inciso "*salvo casos excepcionales y previa autorización expresa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico*"; 24.5 y 27 de la Ley 3/2013.

De entre los artículos anulados, la anulación del artículo 19.2 afecta directamente al reparto de asuntos entre las dos comisiones, CLPH y CPPHAN, puesto que se eliminan las excepciones a la autorización de intervenciones en BIC que establecía la Ley 3/2013.

19.2. "Esta autorización no será necesaria en los siguientes supuestos:

a) En las intervenciones de mantenimiento en bienes inmuebles declarados en las categorías previstas en las letras b), c) o e) del artículo 3.1 que tengan como finalidad mantener el bien en condiciones de salubridad, habitabilidad y ornato, siempre que no se alteren las características morfológicas, ni afecten al aspecto exterior del bien protegido.

b) En las transformaciones del interior de los inmuebles que formen parte de entornos delimitados.

c) Cuando los Bienes de Interés Cultural hayan sido declarados en las categorías previstas en las letras b), c), e) o g) del artículo 3.1 y se haya redactado un plan especial de protección, en los términos establecidos por los apartados 2 y 3 del artículo 26."

Como consecuencia de la anulación del artículo 19.2.a y 19.2.b, se revocan los acuerdos de la CLPH señalados (dos últimos párrafos del punto 11º del Acta 30/2013, de 20 de septiembre y punto 14º del Acta 33/2013 de 11 de octubre).

En cuanto a la anulación del artículo 19.2.c, de ahora en adelante rige supletoriamente el artículo 20.4 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español. Al respecto, cabe señalar lo siguiente:

- El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM), aprobado definitivamente el 17 de abril de 1997 (BOCM de 19 de abril de 1997), tenía reconocido el carácter de instrumento de protección previsto en el Art. 20 de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español, según informe de la entonces

98024E4E05205446

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:06
Fecha Firma: 20/07/2021 12:34:58
CSV : 98024E4E05205446

Dirección General de Patrimonio Cultural de fecha 8 de abril de 1997 – con correcciones de error de 10 y 15 de abril mediante informes complementarios-, con la exclusión de una serie de ámbitos en los que no se consideraba completa la regulación exigida en el artículo 20. El contenido del informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural quedó incorporado al Plan General en el artículo 4.1.1 de las Normas Urbanísticas.

- El 25 de octubre de 2013, el Director General de Patrimonio Histórico emite Resolución en la que se reconoce el PGOUM *"como el instrumento de protección previsto en el Art. 26 de la Ley 3/2013, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid"*, en una serie de ámbitos, entre ellos en el Conjunto Histórico del Recinto de la Villa de Madrid y su entorno, y en consecuencia, "… *la competencia del Ayuntamiento de Madrid para autorizar las obras*" en el mismo, con excepción de una serie de ámbitos y supuestos. También se reconoce con este carácter el Plan Especial AOE 00.07 "Ciudad Universitaria" en los ámbitos del "Conjunto Histórico del Recinto de la Villa de Madrid".

Por lo tanto, a la vista de todo lo que antecede, los nuevos criterios que en aplicación de la Sentencia del Tribunal Constitucional de 17 de julio de 2014, deben regir de ahora en adelante, de conformidad con la LPHCM y el PGOUM el reparto de asuntos entre ambas Comisiones son los siguientes:

1.- BIENES DE INTERÉS CULTURAL (Art. 19 de la Ley 3/2013, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid).

1.1.- Conjuntos históricos, Sitios históricos y Zonas Arqueológicas:

1.1.1.- Fuera del ámbito del recinto de la Cerca de Felipe II y la Casa de Campo: Requieren autorización aquellas intervenciones que afecten a Monumentos, Jardines Históricos, Bienes de Interés etnográfico o Industrial y sus entornos (incluso las obras interiores).

1.1.2.- Dentro del ámbito del Recinto de la Cerca de Felipe II y la Casa de Campo: Requieren autorización todas las actuaciones, incluso las obras de conservación y mantenimiento en interior y exterior de los inmuebles, aunque no conlleven cambio de forma, materiales, volumetría, cromatismo o distribución.

1.1.3. Zonas Arqueológicas: En aplicación de las Normas de Protección Arqueológica del PGOUM, todas las excavaciones precisan la realización de trabajos arqueológicos cuya autorización requiere siempre autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico.

1.2.- MONUMENTOS, JARDINES HISTÓRICOS, BIENES DE INTERÉS ETNOGRÁFICO O INDUSTRIAL

- Todas las actuaciones requieren autorización.

98024E4E05205446

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:06
Fecha Firma: 20/07/2021 12:34:58
CSV : 98024E4E05205446

2.- BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (Art. 18 de la Ley 3/2013, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid). Incluye los bienes a que se refiere la Disposición Transitoria 1ª de la Ley.

2.1.- Bienes propiamente dichos:

- No se requiere autorización en obras mayores de conservación y mantenimiento del bien cuando no alteran los materiales, la forma, la distribución o el cromatismo.
- No se requiere autorización en obras menores, excepto cuando afectan a un elemento específicamente protegido por la declaración.

2.2.- Entorno de los Bienes:

- Ninguna obra interior requiere autorización. Tampoco las exteriores que no alteran la forma, los materiales, la volumetría y el cromatismo.

3.- ACTUACIONES ARQUEOLÓGICAS

- Todas requieren autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico.

En Madrid, a 3 de noviembre de 2014

El Técnico de Apoyo

Rocío Recoder Monasterio

Fdo.: Rocío Recoder Monasterio

Vº Bº, El Jefe de Área de Protección

Fdo.: Miguel Ángel García Valero

98024E4E05205446

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 11:50:06
Fecha Firma: 20/07/2021 12:34:58
CSV : 98024E4E05205446

DOCUMENTO DE AVANCE.
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 distinto del autor del proyecto, ajustados a las prescripciones establecidas en estas Normas Urbanísticas y demás disposiciones de aplicación.

2. En la Ordenanza municipal 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

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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:

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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

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 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 composición volumétrica 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 los rasgos compositivos 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 excluidas aquéllas que delimitan

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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, sustitución de carpinterías exteriores dañadas e 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:

- 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.
- 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 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.

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,

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

diferenciadas en función de su capacidad para alterar las características morfológicas del edificio.

I. **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, ventilación, electricidad, telecomunicaciones, calefacción y climatización, 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, 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.

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

En función de la superficie afectada por las obras en relación con la superficie construida total del edificio, las obras de reestructuración se subdividen en restructuración parcial y restructuración total o general. 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.

- **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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

Cuando la intervención se limite a las actuaciones siguientes, tendrá la consideración de reestructuración puntual:

- 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.

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 con 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 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 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 implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates.

98024E4E05209D97

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.

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

b) **Obras de nueva planta:** Son aquellas obras de nueva construcción mediante las que se edifica un nuevo edificio, tanto si el solar se encuentra vacante como si ya está ocupado por otra edificación que se mantiene.

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.

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. La tala de masas arbóreas o de árboles aislados.

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 art. 6.2.10.

iv. Cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

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 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. Estas actuaciones se autorizarán por un plazo no superior a cuatro (4) años.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

4. En todo caso, deberán 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 atendrán, a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a los contenidos de estas Normas y a las especiales que se dispongan, en 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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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

CAPÍTULO 2.2. DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

Sección Segunda. Deberes de conservación

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.

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.

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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

TÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO – SIN MODIFICACIONES

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

TÍTULO 4. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y NATURAL

CAPITULO 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[1].

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,

[1] *En este sentido se adjunta como anexo a la MPG de NNUU la Resolución vigente, de 25 de octubre de 2013 del Director General de Patrimonio Histórico de la CM (Nº EXP.: RES/0345/2013 con NºREG.: 09/715474.9/13), e Informe aclaratorio a la misma, con fecha de 3 de noviembre de 2014, como consecuencia de la Sentencia del Tribunal Constitucional de 17 de julio de 2014, que declaraba nulos algunos artículos de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CM. Los archivos adjuntos se denominan "RES-0345-2013 CM" e " Informe aclaratorio a RES-0345-2013 CM tras STC 17-07-2014".*

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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.

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 Integrada y las de Rehabilitación Preferente, que delimitan ámbitos cuyas características de deterioro y condiciones demográficas, de calidad de la edificación y de habitabilidad hacen especialmente necesaria una acción de carácter global fomentada desde la Administración, a través de los instrumentos específicos que se prevean al respecto, con el fin de evitar su degradación y constituirse en foco de la actividad regeneradora de la rehabilitación del Casco Antiguo.

6. Los Planes Especiales de conservación y mejora 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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

8. La Comisión 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.

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, 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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

2. Efectuada la excavación, este organismo otorgará la preceptiva autorización, previo dictamen redactado por el técnico director de los trabajos, valorando los resultados. A partir de ese momento se podrá solicitar licencia de obras presentando la autorización junto con el resto de los documentos que sean necesarios para su tramitación. La falta de autorización determinará la denegación de la licencia.

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

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 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 art. 4.2.10. A la vista de los resultados podría elevarse la categoría del yacimiento al nivel A, procediéndose según lo regulado al respecto.

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

1. Previa a la solicitud de licencia de obras que afecten al subsuelo será obligatoria la realización de catas dirigidas por técnico competente, previa obtención del oportuno permiso 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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

CAPITULO 4.3. LA PROTECCIÓN DE LA EDIFICACION

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)

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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. A estos efectos, cuando existan en la parcela varios edificios con distinto grado de catalogación, se aplicará a la parcela el grado del edificio con 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 regirán 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.

98024E4E05209D97

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, si procede, 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.

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

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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 usos dotacionales de equipamiento público o privado ubicados en edificios de estos niveles 1 y 2 de protección, no podrán cambiar de clase de uso, salvo que se demuestre que no suponen merma o deterioro en los valores que justifican su catalogación.

5. Los edificios catalogados en el grado singular no podrán modificar su clase 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.

6. La intensificación de usos que se define en el art. 8.1.6 deberá cumplir las condiciones establecidas en el art. 8.1.9 y además solo podrá realizarse con las siguientes condiciones:

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

a) En los catalogados en el grado singular, queda prohibida a reserva de lo que determine el Plan Especial que se trámite al efecto.

b) Los catalogados en el grado integral, quedan limitados a no subdividir el edificio en unidades menores de 90 m² útiles, con el límite de que la actuación no sobrepase en el número de locales o viviendas, el doble del inicialmente existente. A estos efectos no computarán como tal los que puedan considerarse como infraviviendas, bien por no cumplir con unas condiciones higiénicas mínimas, o bien por ser su superficie inferior a los cuarenta (40) metros cuadrados medidos en la forma que se señala en el art. 7.3.4. Podrá admitirse la agrupación de unidades de menor tamaño a efectos de cómputo final a la hora de solicitar la licencia de obras.

c) En los catalogados en el grado estructural, no se podrá subdividir en unidades con superficie útil menor de 60 m², admitiéndose para cada planta del edificio en cuestión la existencia de una unidad de superficie inferior. Para la realización de viviendas de protección pública este límite podrá reducirse para ajustarse a la legislación autonómica vigente en la materia.

d) Para el caso de intensificación de uso en salas existentes de cine o teatro, se tendrá en cuenta lo dispuesto con respecto a la intensificación de uso en la Norma Zonal correspondiente, siempre que sea compatible con el nivel de catalogación del local. en los Catálogos de Edificios y Establecimientos.

7. Para la implantación de uso 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 y el mantenimiento de las características tipológicas, constructivas y formales del inmueble, siendo preceptivo para ello el informe favorable de la CPPHAN.

Este uso tendrá únicamente el carácter de autorizable para los edificios así catalogados, independientemente de cuál sea el régimen general de la norma zonal que sea de aplicación.

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:

1. Obras de conservación y 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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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, debiendo diferenciarse de los originales, 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 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 morfológica, 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.

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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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, y siempre que existan suficientes elementos originales.

La reconstrucción reproducirá fielmente los volúmenes, materiales, disposición y decoración del elemento a reconstruir, pero distinguiéndose de los originales existentes.

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

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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 1.4.10bis 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

2. La admisibilidad de un límite de intervención conlleva la de los precedentes.

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. 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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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 IIIa): Reestructuración Puntual, con las siguientes limitaciones y condiciones particulares:

a) Las obras de reestructuración puntual se limitarán a la adecuación a la normativa de accesibilidad y contra incendios, mediante instalación de ascensores y otros elementos mecánicos, así como disposición de rampas, apertura de pasos y vías de evacuación.
b) Las obras de acondicionamiento que conlleven redistribución interior, con o sin intensificación, serán definidas previamente mediante plan especial.

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 4.3.14bis, 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 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 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 10%, y hasta un 20% en caso de parcela dotacional pública.
   ii. La edificabilidad asignada a la parcela por Normativa.
   Los aumentos de superficie edificada autorizables 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

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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 IIIc) de Reestructuración General, en los supuestos descritos en el artículo 4.3.14bis, 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 sobrepasará la existente incrementada en un 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 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 10%y hasta un 20% en caso de parcela dotacional pública.
   ii. La edificabilidad asignada a la parcela por Normativa.
   Los aumentos de superficie edificada autorizables 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

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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 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.

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:

1. Edificios con protección nivel 3 en grado parcial:

Se establece con carácter general el límite de intervención III c): Reestructuración general, incluso vaciado interior.

2. Edificios con protección nivel 3 en grado ambiental:

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 edificación resultante no mantendrá la catalogación del edificio precedente, sin necesidad de tramitación de expediente de descatalogación.

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 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 10%, ni 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 Titulo 7 de estas Normas.
   Siempre que el edificio se ubique dentro del Centro Histórico y la ampliación proyectada se plantee fuera del área de movimiento prevista en los Planos de Condiciones de la Edificación, será necesaria la tramitación de plan especial.
c) La concesión de licencia para las ampliaciones de plantas inferiores a la baja bajo zonas edificadas para edificios con protección en nivel 3 requerirá que se presente 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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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 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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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

CENTRO HISTORICO

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 5º. No obstante, se podrán autorizar las ampliaciones que se establecen para estos usos en el Titulo 7, con las particularidades que se establecen para los edificios catalogados según su nivel de protección en los artículos 4.3.12, 4.3.13 y 4.3.14, y las que deriven de la protección del jardín, en su caso.

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

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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:

a) Las salas no incluidas en el Catálogo de Edificios o Establecimientos Comerciales se regularán por las condiciones generales de las presentes Normas, pudiendo destinarse a cualquiera de los usos complementarios o alternativas previstas conforme el nivel asignado en el plano de Usos y Actividades.

b) Las salas incluidas en el Catálogo de Edificios o Establecimientos Comerciales podrán solicitar el cambio a cualquiera de los previstos en el apartado anterior, mediante la tramitación de un Plan Especial que deberá acreditar el respeto con la decoración y demás elementos catalogados, los materiales y técnicas constructivas, así como el mantenimiento de la volumetría y continuidad de los espacios interiores significativos. El Plan Especial podrá plantear usos conjuntos o alternativos, debiendo la 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.

c) Además de lo enunciado en los apartados anteriores, se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

i) La modificación del uso supondrá la anulación de las condiciones de la ficha específica que no se ajusten a las generales de planeamiento.

ii) No se autorizarán los cambios de usos en los casos en que se hayan realizado obras para materializar las compensaciones de la ficha urbanística, salvo que se contemple la desaparición de las mismas o, en su caso, la monetarización de las compensaciones obtenidas.

iii) Para locales o edificios catalogados, siempre que se quisiera implantar una actividad no contemplada en el Plan Especial aprobado, será necesario solicitarla mediante la tramitación de una modificación de dicho Plan, salvo que se pretenda recuperar el uso original.

d) Para las salas de cine o teatro en las que 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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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 3m.

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 2m 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 al apartado 6b). 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.

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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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.

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:

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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.

CAPITULO 4.6. CATALOGO DE PARQUES Y JARDINES DE INTERÉS

Sección Tercera. Los jardines de interés

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

1. En los catalogados como nivel 1 se permiten los mismos usos e intervenciones que los admitidos para parques históricos, así como las normas de carácter general y los regulados dentro del uso dotacional de zonas verdes.

2. En los incluidos en nivel 2:

a) Además de lo admitido para el nivel anterior, se permiten construcciones ligadas al mantenimiento del jardín, a usos culturales no lucrativos o a pequeños quioscos, con la condición de no dañar la vegetación ni alterar el trazado del jardín.

b) Se permiten obras bajo rasante en las zonas carentes de elementos vegetales. En el caso de que existan ejemplares arbóreos o arbustivos (incluidos en la ficha correspondiente) deberán ser respetados y tratados según lo dispuesto en el siguiente Capítulo para los árboles singulares. No se autorizarán obras que supongan modificación del trazado o alteren el nivel freático.

c) No se permite la construcción de áreas de deporte reglado, ni la instalación de mobiliario urbano que no se adapte a las características ambientales o tipológicas existentes.

3. En los clasificados como nivel 3:

a) Serán válidas las especificaciones del punto anterior, con la salvedad de que se permite introducir modificaciones en el trazado debidamente justificadas, con la condición de conservar las especies vegetales de carácter singular, en las mismas condiciones que las fijadas en el Capítulo siguiente para los árboles que tengan esta clasificación.

4. En los catalogados como nivel 4:

a) Se permiten las mismas obras que en el punto anterior, permitiéndose la realización de obras bajo rasante, 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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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.

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, 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 del 10 por 100 de la superficie del jardín y siempre que se actúe en zonas que hayan sido alteradas mediante su pavimentación para uso como aparcamiento, campo de deportes y casos análogos.

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 edificación en jardines catalogados con niveles 2,3 y 4, solo se podrá ocupar una superficie máxima del 15, 25 y 35 por 100 de la parcela, respectivamente.
ii. Si se trata de obras de ampliación solo se podrá incrementar la ocupación de la parcela en un 10 por 100 sobre la ocupación existente. En el caso de que se sobrepasen los valores

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

contemplados en el punto i. anterior con la edificación existente, dicha ampliación además no podrá ocupar más del 5 por 100 de la superficie del jardín.

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 superficie ocupada existente en un 10%, siempre que no se ocupe más del 5% de la superficie del jardín.
ii. Para las obras de nueva edificación en jardines catalogados con niveles 2, 3 y 4, solo se podrá ocupar una superficie máxima del 35 por 100 de la parcela.
iii. Si se trata de obras de ampliación en jardines catalogados con niveles 2, 3 y 4, dicho límite se podrá ampliar hasta el 40% si la edificación existente ya ocupa más de ese 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 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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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, enfermedad irreversible o peligro de caída.

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, enfermedad irreversible o peligro de caída. 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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

CAPITULO 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, y la de edificios catalogados en grado ambiental por cualquier causa, 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. SIN CONTENIDO

Artículo 4.10.8 Definición (N-2)

Artículo 4.10.9 Normativa de aplicación (N-1)

Artículo 4.10.10 Valoraciones (N-2)

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

Artículo 4.10.11 Efectos de las infracciones (N-2)

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 fijen reglamentariamente, será siempre preceptivo el dictamen de la Comisión con carácter previo a la aprobación o autorización de:

1. Las licencias de obras o actuaciones de carácter análogo referidas a todos los bienes protegidos en este Título; esto es, espacios naturales, edificios y conjuntos homogéneos, colonias históricas, cascos periféricos, parques y jardines, arbolado singular, cementerios históricos y espacios urbanos catalogados, salvo que reglamentariamente se exceptúe de este trámite algunas de ellas.

2. Los cambios de uso y licencias de actividades en edificios o locales de edificios con protección global, con arquitectura contenida incluida dentro de algún nivel de protección, o con usos obligatorios según se regula en el art. 4.3.8. 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 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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

6. Recomendar soluciones para mejorar las condiciones de estética urbana o de habitabilidad que no supongan merma al aprovechamiento urbanístico patrimonializable.
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 art. 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 art. 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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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

Sección Tercera. Estudio de repercusión por implantación de usos.

Artículo 5.2.5 Aplicación

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 5.2.6 Objeto de los Estudios de Repercusión por Implantación de Usos

1. El Estudio de Repercusión por Implantación de Usos presentado por el solicitante, deberá ser aprobado por el órgano competente para resolver sobre las licencias urbanísticas y declaraciones responsables de edificación e implantación de actividad. La aprobación del Estudio por Repercusión de Implantación de Usos será previa o simultánea a la concesión de la licencia urbanística y, en todo caso, previa a la presentación de la declaración responsable. La resolución previa del Estudio de Repercusión por Implantación de Usos se realizará por el procedimiento de la consulta urbanística o procedimiento que lo sustituya y, en caso de aprobación, perderá su vigencia si no se solicita la licencia urbanística o se presenta la declaración responsable en el plazo máximo de un (1) año desde su aprobación.

2. 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, en especial sobre el tejido comercial y productivo.
    c) Afección sobre la red viaria y el tráfico rodado y peatonal.

3. 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 urbanísticas y declaraciones responsables y, en su caso, a los procedimientos de control ambiental.

4. 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 frente de parcela en la que se pretenda la implantación, considerando todas las manzanas interiores al círculo, así como las completas secantes a su perímetro.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

5. 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 limites porcentuales, de simultáneo cumplimento, 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 no cualificados: No será admisible que los usos distintos del cualificado, sin considerar los usos asociados, superen el cincuenta por ciento (50 %).

      iii) Usos de la misma clase y categoría: El porcentaje de los usos de la misma clase y categoría del propuesto no será superior al quince por ciento (15 %).

   b) Repercusión del nuevo uso en el propio edificio cuando no se pretenda la implantación en edificio exclusivo: Se establecen los siguientes limites porcentuales de simultáneo cumplimento a los distintos usos del edificio, referenciados estos porcentajes a las superficies construidas ocupadas por los diversos usos:

      i) Usos no cualificados: No será admisible que los usos distintos del cualificado superen el 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 %).

   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.

   d) El órgano competente para aprobar el Estudio de Repercusión por Implantación de Usos, a la vista de las características y particularidades del caso concreto planteado, podrá recabar cuantos informes sectoriales estime necesarios para su resolución.

Artículo 5.2.7 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.
   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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

iv) Superficie 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.

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 edificada 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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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

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

Artículo 6.4.6 Superficie libre de parcela (N-2)

Es la superficie de la parcela edificable no susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante.

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 6.5.3 Superficie edificada por planta (N-2)

Es el área de la proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada, excluidas de ésta las zonas o cuantías que a continuación se enumeran y las que a estos efectos se establecen en las normas zonales 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 entrepisos y los patios de parcela que no estén cubiertos, salvo lo previsto en el art. 6.7.21.

c) La superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

d) Las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera y elementos desmontables y reutilizables, las cuales respetarán las siguientes condiciones:

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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 bajo rasante 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.

f) Los locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio, cuyo dimensionamiento deberá justificarse, tales como cuartos de calderas y climatizadores, de generación, almacenamiento y distribución de energías renovables, 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 art. 7.13.8.

i) Chimeneas, conductos o conjuntos de conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones con dimensiones superiores a veinticinco (25) decímetros cuadrados.

j) Los huecos de aparatos elevadores.

k) Los balcones, balconadas y miradores que, dispuestos sobre las fachadas exteriores, respeten las condiciones del artículo 6.6.19.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

l) Las terrazas descubiertas y aquellas que, aun resultando cubiertas, la cubrición se sitúe, al menos, dos plantas por encima de su suelo.

m) 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 aire acondicionado 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.

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.

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 sobre espacio libre de parcela, cuyo ancho máximo será de setenta y cinco (75) centímetros y a las que se accederá exclusivamente, por razones de mantenimiento, desde zonas comunes del edificio.

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 activa, como patinetes y similares, con el límite de superficie de ciento treinta (130) decímetros cuadrados por el número de bicicletas exigible como dotación.

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 y 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.

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

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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 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 6.6.11 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 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 (45º) trazado por la línea que forman el borde superior del forjado de la última planta con los planos de fachada o por el borde superior de las cornisas y aleros permitidos desde la misma.

   b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos setenta y cinco (375) centímetros sobre la altura de cornisa. Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial lo justifiquen.

2. Por encima de la altura de cornisa, además de las anteriores, se admite la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán rebasar en ciento setenta y cinco (175) centímetros la altura de cornisa, a excepción de ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

   Asimismo, se permiten construcciones deportivas al aire libre, siempre y cuando ningún elemento constructivo o de cerramiento de los mismos sobresalga de la superficie piramidal formada por planos trazados a cuarenta y cinco grados (45º) desde los bordes del último forjado y un plano horizontal situado a trescientos setenta y cinco (375) centímetros de altura, medidos desde 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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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.

d) Los áticos y torreones respetarán las condiciones establecidas en los apartados 9 y 10 del artículo 6.6.15, 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 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. Cuando requieran estructura de soporte, estará formada únicamente por elementos estructurales ligeros y desmontables.

c) Los anuncios publicitarios en coronación de edificios en la forma establecida en la ordenanza que regule la publicidad 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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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 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.

viii) 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 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.

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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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.

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: Es aquella que está situada entre la cara superior del forjado de la última planta permitida y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta del edificio, cuando se destina a usos vivideros. Su altura libre mínima 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: Panta 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

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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 tres (3) metros.

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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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 6.6.19 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; como excepción al resto de los elementos regulados en este artículo, las terrazas forman parte de las fachadas.

   d) Mirador: Es un cuerpo saliente acristalado en todo su perímetro y altura, cuyo pavimento es prolongación 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 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

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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.

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 treinta (30) centímetros. 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.

   Sobre las fachadas exteriores en zonas de retranqueo y espacios libres de parcela, podrán disponerse balcones, balconadas, miradores e 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, 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, a excepción de los incrementos del espesor de las fachadas, 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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

b. Los vuelos se separarán de las fincas contiguas en una longitud mínima igual a su saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.

7. 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 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 como elementos de protección solar en todas las plantas del edificio.

CAPÍTULO 6.7. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Sección Segunda. Condiciones higiénicas 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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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.

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

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 6.10. CONDICIONES ESTÉTICAS

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

1. Los espacios libres privados contribuirán al confort térmico y a la sostenibilidad urbana de la ciudad en la medida necesaria para cumplir con el factor verde mínimo de parcela regulado en artículo 6.10.21 mediante su ajardinamiento, que podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento.

2. Los espacios que no sean de ajardinamiento 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 y plantas trepadoras.

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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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.
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.

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 de parcela.

1. El Factor Verde de Parcela es un parámetro aplicable a la edificación y al espacio libre de parcela, destinado a mejorar la sostenibilidad, las condiciones de confort térmico y bioclimático y el medio ambiente urbano de la ciudad.

2. Se calcula como el sumatorio del conjunto de superficies útiles a los efectos anteriores, de parcela y edificación, que se identifican como se indica en la fórmula recogida en este precepto, ponderadas con los coeficientes que se señalan en el cuadro siguiente.

FV (factor verde) = $\sum$ (Ci x Si) / Sp

Donde Si se corresponde con las diferentes superficies que aportan confort térmico, Ci es un coeficiente de ponderación establecido en función de las características térmicas de cada superficie y Sp la superficie de la parcela.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

TIPO DE SUPERFICIE (Si)		COEFICIENTE DE PONDERACIÓN (Ci)
ESPACIO LIBRE DE PARCELA	Sin edificación bajo rasante y ajardinada	1
	Sin edificación bajo rasante con pavimento permeable	0.3
	Con edificación bajo rasante y ajardinada	0.7
ENVOLVENTE DE LA EDIFICACIÓN	Cubiertas y fachadas ajardinadas	0.5
	Cubiertas y fachadas con materiales de baja absorción de calor por alta reflectividad de los materiales y colores claros	0.2
El ajardinamiento, tanto de los espacios libres de parcela como de las cubiertas, podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento, incluyendo en el ajardinamiento tanto las plantas y árboles ornamentales como los huertos urbanos.		

3. El factor verde resultará de aplicación en las obras de nueva edificación, de ampliación y rehabilitación.

En obras de nueva edificación se respetarán los valores mínimos del factor verde que se indican en la tabla siguiente:

TIPOLOGÍA	OCUPACIÓN SOBRE RASANTE DE LA EDIFICACIÓN	FACTOR VERDE
MANZANA CERRADA	≥60%	0.1
	<60%	0.2
EDIFICACIÓN ABIERTA	≥30%	0.3
	<30%	0.1
BAJA DENSIDAD	≥20%	0.4
	<20%	0.1
EDIFICIACIÓN UNIFAMILIAR		0.3
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	≥30%	0.2
	<30%	0.1

En obras de ampliación, el factor verde mínimo será el generado por la situación preexistente, tanto de la edificación como del espacio libre de parcela, incrementado en un diez (10) por ciento, sin superar el correspondiente a nueva edificación.

En obras de rehabilitación, el factor verde mínimo será el generado por la situación preexistente, tanto de la edificación como del espacio libre de parcela.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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 que se hagan obras que afectasen a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título, o cuando, por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

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 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 se realice mediante obras distintas a las de nueva edificación y reestructuración general, no se exigirá acceso independiente si el uso complementario se dispone en planta baja. Tampoco se exigirá acceso independiente en situaciones de planta inferior a la baja y planta primera para las clases de uso de terciario oficinas, terciario hospedaje y otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas.

5. En ningún caso se admitirán locales de usos terciario recreativo, terciario hospedaje 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

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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:

        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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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.

Sección Segunda. Condiciones generales de los usos compatibles y autorizables

Artículo 7.2.8 Condiciones generales (N-1)

1. Comunes:

a) Salvo 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,

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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 25 por 100 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 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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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.

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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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 las licencias correspondientes 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.

98024E4E05209D97

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.

   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

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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.

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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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.

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

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

este supuesto la configuración de un espacio libre interior regulado por el art. 8.5.12.

ii. Resultante de las condiciones de posición que corresponda aplicar, en tipología de edificación agrupada en hilera o adosada destinada a vivienda unifamiliar.

iii. En tipología edificatoria de manzana cerrada o entre medianeras:

- Directamente enfrentado a vía o espacio libre público.
- No enfrentado directamente a vía o espacio libre público, que cumpla las siguientes condiciones:

  - La superficie del espacio será superior o igual a doscientos (200) metros cuadrados.
  - En él podrá inscribirse un círculo de doce (12) metros de diámetro, libre de edificaciones, tangente al eje del hueco de la pieza considerada, que podrá reducirse a nueve (9) metros, siempre y cuando la superficie del espacio señalada anteriormente se incremente multiplicándola por un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión inicial y la reducida.
  - La distancia desde el eje del hueco de dicha pieza, al lindero opuesto será superior o igual a la mitad de la altura de coronación del cuerpo de edificación en que se sitúa la misma.
  - Cuando el espacio se configure entre cuerpos de edificación situados en la misma parcela, la distancia entre el hueco considerado y el cuerpo de edificación al que está enfrentado será superior a la altura de coronación de este último.
  - Cuando se garantice el cumplimiento de las condiciones anteriores, salvo la distancia mínima a linderos, se podrá configurar ese espacio conjuntamente con ámbitos de parcelas colindantes. Podrán considerarán garantizadas las condiciones del espacio cuando Este régimen deberá hacerse constar en el otorgamiento de la licencia e inscribirse en el Registro de la Propiedad.
  - 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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

- 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, vestíbulo 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:

   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.

      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.

   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.

   d) Baño: estará compuesto, al menos, por bañera/ducha, lavabo e inodoro y su superficie útil mínima será de tres (3) metros cuadrados.

   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. La disposición de las puertas de las piezas en los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de cincuenta (50) centímetros por ciento ochenta (180) centímetros.

   f) Vestíbulo: su superficie útil mínima será de dos (2) metros cuadrados y su forma y la posición de las puertas permitirá el paso de un rectángulo horizontal de cincuenta (50) centímetros por ciento ochenta (180) centímetros

3. 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 superior a la suma de la

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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, y la exigencia de vestíbulo, que no será preceptivo.

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 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 mínima de tres (3) metros cuadrados y deberá contar con un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público; los tres (3) primeros metros cuadrados no computarán a efectos de edificabilidad en la categoría de vivienda colectiva, exención que podrá alcanzar cuatro (4) metros cuadrados cuando se prevea en él la preinstalación o instalación de aire acondicionado para la vivienda.

      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 integrado 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 plantas bajas, inferiores a la baja, bajo cubierta 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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

v. La superficie del conjunto de los trasteros más las zonas de distribución a los mismos, no computable a efectos de edificabilidad, será equivalente a 8 x nº de trasteros admisibles.

vi. Cada trastero se considerará como uso asociado a una vivienda concreta, debiendo quedar constancia de tal carácter en el acto de otorgamiento de la licencia 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.

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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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 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. El trazado del itinerario tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros.

4. 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.

5. 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 la 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 piso por debajo del terreno en contacto con ella ni dispondrá pieza alguna en planta inferior a la baja, salvo en vivienda unifamiliar, en

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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.

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 cumplirían las condiciones establecidas para las viviendas en los artículos 7.3.3, 7.3.4, 7.3.5 y 7.3.8.

3. Las residencias compartidas respetarán las condiciones establecidas para las viviendas en los artículos 7.3.3, 7.3.5 y 7.3.8. 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 cuadrado 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. 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 cualificado de la parcela sea el residencial, 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.

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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

3. Según lo establecido en el artículo 7.3.8.3, no será posible la transformación en vivienda de locales cuyo suelo se encuentre, aunque sea parcialmente, por debajo del terreno en contacto con él.

4. No podrán transformarse en vivienda los locales que tengan sobre ellos otros destinados a usos terciario recreativo, terciario hospedaje 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, construidos 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.

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.

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.

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

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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 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 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 la misma y distribución de productos.

c) Servicios empresariales: Comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en la utilización de nuevas tecnologías, como el manejo de información, cálculo y proceso de

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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 $S \leq 350\ m^2$

   b) Tipo II $S > 350\ m^2$, con dos subtipos:

      i) Tipo II a $S > 350 \leq 1000\ m^2$
      ii) Tipo II b $S > 1000\ m^2$

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.

2. 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.

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

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

1. 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:

a) Condiciones específicas de la categoría de cocinas agrupadas:

i) En ámbitos de uso cualificado residencial solo será admisible la implantación de los locales que, por su superficie, se encuadren en el Tipo I.

ii) 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.

iii) 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 municipales sobre la materia.

b) Condiciones específicas de la categoría de almacenaje con reparto domicilio:

i) En ámbitos de uso cualificado residencial 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 ámbitos de uso cualificado residencial 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) Condiciones específicas de la categoría de almacenaje logístico:

i) Toda nueva implantación o ampliación de actividad existente, requerirá 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, se impondrán 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.

ii) En ámbitos de uso cualificado residencial 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

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

implantación de diversas actividades industriales independientes, susceptibles de desarrollarse bajo titularidad diferenciada.

2. El número de locales destinados a la implantación de actividades industriales independientes, agregado al número de locales destinados, en su caso, a la implantación de actividades derivadas del régimen de usos complementarios, aplicable en la parcela correspondiente, no podrá superar el número entero resultante de dividir por ciento setenta y cinco (175), la edificabilidad máxima de dicha parcela expresada en metros cuadrados (m^2).

3. El número de plazas de aparcamiento deberá duplicar el número máximo de locales admisibles en el edificio, calculado conforme al criterio establecido en el punto 2 de este artículo. La mitad de las plazas de aparcamiento, así como los correspondientes espacios de acceso y alturas libres, deberán ser aptas para vehículos industriales ligeros.

4. En la licencia urbanística 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 7.5.2 Aplicación (N-2)

1. 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.

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 activa, las plazas para autobuses y las plazas de carga y descarga.

3. La aplicación de las condiciones sobre dotación de servicio de aparcamiento seguirá las siguientes reglas:

   a) En las obras de nueva edificación y de reestructuración general, se aplicarán en todo caso.

   b) En el resto de las obras, serán de aplicación cuando su ejecución implique el cambio de uso, clase o categoría del principal del edificio.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

c) En el resto de las obras, serán de aplicación cuando su ejecución implique el cambio de uso, clase o categoría de un local o establecimiento, diferenciando en función del tipo de dotación:

i) Las dotaciones de plazas de aparcamiento y de plazas para bicicletas y otros vehículos de movilidad activa se exigirán cuando la superficie útil del local sea igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados.

ii) La dotación de plazas de carga y descarga se exigirá en todos los supuestos contemplados en el artículo 7.5.35.

2. No obstante, lo establecido en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de la dotación de servicio de aparcamiento en aquellas implantaciones de actividades que sean susceptibles de generar gran afluencia de vehículos.

3. No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación obligatoria de aparcamiento.

4. 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.

5. La conversión de las plazas de aparcamiento de libre disposición en aparcamiento público contemplada en el artículo 7.5.1.2.b, no será posible en las adscritas al uso residencial.

6. 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 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)

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

b) Características de la parcela:

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 de la dotación de carga y descarga en el interior del edificio o parcela, ésta podrá 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 privados

Artículo 7.5.19 Condiciones especiales (N-2)

1. Los aparcamientos de capacidad superior a cuatrocientas (400) plazas 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. Los garajes-aparcamientos de las Grandes Superficies Comerciales se regularán por las condiciones de los aparcamientos públicos.

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

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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 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 activa y plazas para autobuses.

3. 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.

4. 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 calculada según lo establecido en la normativa de seguridad en caso de incendio, salvo cuando en las tablas se exprese específicamente otra referencia.

5. 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.

6. 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.

7. 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 activa, en locales específicos.

8. 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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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					

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

TABLA 2. ESTÁNDARES DE DOTACIÓN DE PLAZAS PARA CARGA Y DESCARGA, BICICLETAS Y OTROS VEHÍCULOS DE MOVILIDAD ACTIVA Y AUTOBUSES			
USO	CARGA Y DESCARGA	BICICLETAS Y OTROS VEHÍCULOS DE MOVILIDAD ACTIVA	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	
		VIVIENDAS DOTACIONALES: Igual residencial vivienda.	
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	-	Reserva mínima de 20 p	-

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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 o 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 edificados comunes.

      El pequeño comercio podrá implantarse a efecto de compatibilidad de usos en cualquier situación en la que la categoría de uso mediano comercio es compatible.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

c) Oficinas: Se incluyen en esta clase de uso terciario las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. 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,

ii) clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

iii) Establecimientos para consumo de bebidas y comidas: Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías, cibercafés, etc.

iv) 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

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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≤ Aforo < 175 personas
iii) Tipo III	175 ≤ Aforo < 400 personas
iv) Tipo IV	Aforo ≥ 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 licencia 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.

98024E4E05209D97

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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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 anillo 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

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

ix) Distrito Moncloa-Aravaca: Parcialmente los barrios de Casa de Campo y Ciudad Universitaria.

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.

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 (APIs, APEs y APRs) 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 (APIs, APEs y APRs) 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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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.

iii) En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea el residencial, con nivel de uso C y nivel de protección 3 o sin catalogar, en los que los usos no residenciales existentes alcancen un porcentaje igual o superior al sesenta y seis por ciento (66%) de la superficie edificada del edificio.

b) Uso alternativo con plan especial de protección:

i) En parcelas con edificaciones con cualquier uso existente, nivel de usos 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, salvo aquellas que según el apartado a) reúnan las condiciones para considerarse uso alternativo.

iii) En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea el residencial, con nivel de uso A o B y nivel de protección 3 o sin catalogar, en los que los usos no residenciales existentes alcancen un porcentaje igual o superior al sesenta y seis por ciento (66%) de la superficie edificada del edificio.

d) Uso prohibido:

i) En parcelas sin edificar o con edificaciones con nivel de usos E.

ii) En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, con nivel de usos A o B y nivel de protección 3 o sin catalogar, en los que los usos no residenciales existentes representen un porcentaje inferior al sesenta y seis por ciento (66%) de la superficie edificada del edificio.

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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

iii) En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea el residencial, con nivel de uso B o C y nivel de protección 3 o sin catalogar, en los que los usos no residenciales existentes alcancen un porcentaje igual o superior al sesenta y seis por ciento (66%) de la superficie edificada del edificio.

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, salvo aquellas que según el apartado a) reúnan las condiciones para considerarse uso alternativo.

iii) En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea el residencial, con nivel de uso A y nivel de protección 3 o sin catalogar, en los que los usos no residenciales existentes alcancen un porcentaje igual o superior al sesenta y seis por ciento (66%) de la superficie edificada del edificio.

d) Uso prohibido:

i) En parcelas sin edificar o con edificaciones con nivel de usos E 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 A y nivel de protección 3 o sin catalogar, en los que los usos no residenciales existentes representen un porcentaje inferior al sesenta y seis por ciento (66%) de la superficie edificada del edificio.

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.

iii) En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea el residencial, sin frente a un eje terciario, y nivel de protección 3 o sin catalogar, en los que los usos no residenciales existentes alcancen un porcentaje igual o superior al sesenta y seis por ciento (66%) de la superficie edificada del edificio.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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, salvo aquellas que según el apartado a) reúnan las condiciones para considerarse uso alternativo.

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.

ii) En edificios cuyo uso existente sea el residencial, con nivel de usos C y D: En cualquier situación.

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.

iv) En cuanto a la exigencia de acceso independiente, se estará a lo establecido en los apartados 4 y 5 del artículo 7.1.4.

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.

ii) En edificios cuyo uso existente sea el residencial, con nivel de usos B, C y D: En cualquier situación.

iii) En edificios cuyo uso existente sea el residencial, con nivel de usos A: En planta inferior a la baja, baja y primera.

iv) En cuanto a la exigencia de acceso independiente, se estará a lo establecido en los apartados 4 y 5 del artículo 7.1.4.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

b) Uso prohibido:

i) En edificios con nivel de usos 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:

c) Uso complementario:

i) En edificios cuyo uso existente sea distinto del residencial, excepto en Norma Zonal 8 y Colonias Históricas: En cualquier situación.

ii) En edificios cuyo uso existente sea el residencial, excepto en Norma Zonal 8 y Colonias Históricas: En cualquier situación.

iii) En cuanto a la exigencia de acceso independiente, se estará a lo establecido en los apartados 4 y 5 del artículo 7.1.4.

d) 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. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas, siempre que haya, al menos, un ascensor accesible y en su conjunto se resuelva dicha movilidad.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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 art. 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 M-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 M-30, u ocho mil (8.000) metros cuadrados en situaciones exteriores a la misma y no contenga dentro un local independiente que pueda ser tipificado de manera directa como Gran Superficie Comercial, bastará con la solicitud de informe sobre adecuación de la actividad proyectada a la normativa sectorial vigente a los órganos competentes de la Comunidad de Madrid.

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 lucrativa, comercial o de ocio, tales como puestos fijos, puestos de temporada, terrazas o similares, salvo que el propio planeamiento particular lo permita expresamente.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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 que en función de la categoría de comercio establezcan las normativas sectoriales.

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. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas, siempre que haya, al menos, un ascensor accesible y en su conjunto se resuelva dicha movilidad.

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.

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:

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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.

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.

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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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, pudiendo fomentar la biodiversidad y las relaciones comunitarias mediante diversas actividades relacionadas con la educación ambiental y el consumo responsable. En las zonas verdes de superficie igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados, la zona destinada a huerto urbano no será superior al veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela.

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. Igualmente, en ámbitos de zonas verdes colindantes con edificios residenciales existentes, carentes de ascensor, se podrá autorizar la implantación de torres de ascensores adosadas a las fachadas de los mismos, cuando constituya la única solución técnicamente viable para la subsanación de dicha carencia, en congruencia con el mantenimiento de la edificación y siempre que no se derive de la misma deterioro significativo de la funcionalidad y calidad urbana de la zona verde afectada y de las redes e infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurran por las mismas. Todo ello sin perjuicio de los criterios reguladores para la implantación de torres de ascensores establecidos mediante la correspondiente ordenanza.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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.

8. 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.

Artículo 7.8.4 Condiciones particulares de las zonas verdes de nivel básico (N-2)

1. En planeamientos de desarrollo del Plan General la superficie mínima de nueva creación, salvo determinación en contra en la ficha correspondiente, será de mil (1.000) metros cuadrados, admitiendo la inscripción de un círculo de treinta (30) metros de diámetro, en suelo urbanizable; en suelo urbano, la superficie mínima será de quinientos (500) metros cuadrados, permitiendo la inscripción de un círculo de veinte (20) metros de diámetro.

2. El diseño tenderá a dar prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de personas. Deberá existir un tratamiento diferenciado entre las zonas de estancia y las de juego.

3. Usos compatibles:

a) Asociados: Las zonas verdes de superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados podrán disponer de instalaciones de usos deportivo, equipamiento cultural y 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 de equipamiento cultural, deportivo y servicios públicos en su categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad de nivel básico con edificación, 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 medio ambiente.

ii) La edificación ocupará un máximo del uno por ciento (1%) de su superficie con una edificabilidad de 0,02 m^2/m^2 y con una altura total máxima de nueve (9) metros, medidos a partir de la rasante del terreno.

4. Usos autorizables: En régimen especial se admite el uso de garaje en situación enteramente subterránea. 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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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 y 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.

Cuando 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, y 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 medio ambiente.

ii) La ocupación de las instalaciones tendrá un máximo del uno por ciento (1%) de su superficie y una edificabilidad de 0,02 m^2/m^2.

3. Usos autorizables:

a) En régimen especial se podrán instalar servicios públicos de carácter dotacional destinados a instalaciones de suministro de combustible o energía para vehículos, en las condiciones que para dicho uso se regulan en el art. 7.11.6.

La parcela mínima para la instalación de estaciones de servicio y de suministro de combustible o energía 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 m^2/m^2.

b) Asimismo se podrá instalar el uso terciario recreativo con una ocupación máxima del 0,25 por ciento (0,25%) y una edificabilidad de 0,005 m^2/m^2. 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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

4. La ocupación máxima de suelo por los usos compatibles, será del diez por ciento (10%). Las instalaciones del conjunto de dichos usos, tendrá una ocupación máxima del uno por ciento (1%) y una edificabilidad de 0,02 m²/m².

5. Será necesaria la dotación de aparcamiento como uso propio del parque y de los equipamientos y otros usos que en él se emplacen, y su localización se planteará preferentemente en relación con las vías de acceso más importantes o, en su caso, correlacionados con la edificación del uso compatible, preferentemente en situación enteramente subterránea.

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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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 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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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:

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 art. 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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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.

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 superior 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.

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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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 o 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 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, así como, cuando proceda, la innecesariedad de la permanencia del destino anterior.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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. Excepcionalmente, podrá autorizarse la implantación de viviendas de integración social en ámbitos de uso cualificado industrial en los que el uso residencial no sea admisible como alternativo, mediante un plan especial que justifique la existencia de dotaciones suficientes en ámbitos colindantes.

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 podrá 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 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 art. 3.4.9, a excepción de la condición de parcela mínima que se entenderá como la correspondiente a la superficie total del suelo calificado.

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

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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 ampliarse hasta un máximo del veinte por ciento (20%), siempre que este incremento se destine al uso dotacional.

El porcentaje de ampliación se aplicará sobre el mayor de los dos valores siguientes:

a) La superficie edificada de las edificaciones existentes.

b) La edificabilidad asignada a la parcela.

La ampliación permitida podrá realizarse mediante licencia directa, salvo que para su materialización fuera necesario superar alguno de los parámetros de posición, ocupación o volumen y forma, en cuyo caso será necesario plan especial.

6. Los equipamientos de titularidad pública que por necesidades funcionales necesitasen superar el límite establecido en el apartado anterior, podrán ampliarse hasta un cuarenta por ciento (40%) mediante plan especial.

7. 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.

8. Asimismo, 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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

d) La altura de la cubrición 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.

9. La categoría de vivienda dotacional, en sus dos tipos, queda sujeta a las condiciones establecidas en el Capítulo 7.3 para el uso residencial.

10. 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 7.11.5 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 arts. 7.10.5, 7.10.6 y 7.10.7, de este Título, incluida la condición regulada en el apartado 7.10.6.5.

   a) Condiciones específicas para servicios funerarios: Los tanatorios privados 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 3.o, 4.o nivel b, y 5.o, en parcelas que reúnan las siguientes condiciones:

         - No estar destinadas a dotaciones públicas.
         - Tener una superficie superior a 3.000 m^2.
         - Ubicadas en el exterior de la M-30.

      ii) En Áreas de Planeamiento Específico (APE) y Áreas de Planeamiento Incorporado (API), reguladas por Normas Zonales y Ordenanzas Particulares de uso característico industrial y tipología de edificación abierta, que admitan el uso dotacional como uso compatible alternativo, en parcelas que reúnan las siguientes características:

         - No estar destinadas a dotaciones públicas.
         - Estar situadas en el exterior de la M-30.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

- 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 M-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.

CAPÍTULO 7.12. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DE 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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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 fuere 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,714 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 m2, localizadas en el exterior de la M-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. La instalación de este uso se someterá al procedimiento de control urbanístico-ambiental previsto en el artículo 5.2.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

Artículo 7.13.3 Regulación (N-2)

Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en el Plano de Ordenación del Plan General, o en sus planeamientos de desarrollo.

Las parcelas calificadas de uso dotacional de servicios infraestructurales se regularán según las condiciones de la norma zonal donde esté incluido el equipamiento.

2. Las parcelas con calificación de uso dotacional de servicios infraestructurales ubicadas en Áreas de Planeamiento Específico (APE) de Colonias y Cascos Históricos, con superficie inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados se regularán por las condiciones de la zona 5 grado 2º, salvo la altura máxima que no sobrepasará las cuatro plantas ni una altura de coronación de quince (15) metros, y las parcelas superiores a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados se regularán por la Norma Zonal 5 grado 3º.

3. Las parcelas con calificación de uso dotacional de servicios infraestructurales incluidas en Áreas de Planeamiento Específico (APE), Áreas de Planeamiento Incorporado (API) y Sectores de Suelo Urbanizable Incorporado (UZI), salvo que tuvieran determinaciones específicas en el planeamiento de referencia, se entenderán sometidas a las condiciones de la Norma Zonal 5, grado 3º.

4. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, cuando las determinaciones de la norma zonal o el planeamiento de referencia lo permitan, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

i) Las unidades resultantes deberán tener una superficie igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados en suelo urbano y mil (1.000) metros cuadrados en suelo urbanizable.

ii) En cualquier caso, en actuaciones sobre parcelas con servicios infraestructurales existentes, deberá justificarse que la parcela soporte mantiene condiciones de edificación suficientes para acoger la infraestructura existente, así como para cumplir las condiciones funcionales exigibles por la normativa sectorial aplicable.

5. Los servicios infraestructurales existentes sobre parcelas calificadas, podrán ampliarse hasta un máximo del veinte por ciento (20%) siempre que este incremento se destine al uso dotacional. El porcentaje de ampliación de aplicará sobre el mayor de los dos valores siguientes:

a) Superficie edificada de las edificaciones existentes.

b) Edificabilidad asignada a la parcela.

La ampliación permitida podrá realizarse mediante licencia directa, salvo que para su materialización fuera necesario superar alguno de los parámetros de posición, ocupación o altura, en cuyo caso será necesario plan especial.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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, 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

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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.

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

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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 particulares para la red de telefonía y otras comunicaciones electrónicas (N-2)

En el suelo urbano y urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para los servicios de telefonía y otras 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 telefonía y otras comunicaciones electrónicas.

Artículo 7.13.11 Condiciones particulares para los residuos sólidos (N-2)

La regulación de la recogida y tratamiento de los residuos sólidos urbanos se atendrá a lo dispuesto en las ordenanzas municipales y demás disposiciones supramunicipales vigentes en la materia, así como en el art. 3.4.6 de estas Normas

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

TÍTULO 8 CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO

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 art. 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

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 incremente el número de viviendas, locales o el aforo del edificio, con mantenimiento de la superficie existente. No obstante, no serán considerados como intensificación los incrementos de aforo sobre los originales inferiores al cinco por ciento (5 %).

    b) La intensificación de un uso no contemplado o autorizado por la presente normativa, sólo será admisible cuando dicho uso hubiese sido implantado con licencia ajustada a anteriores planeamientos.

Artículo 8.1.7 Recuperación de espacios libres (N-2)

1. Las intervenciones en edificios existentes en los que se hubieran producido ocupaciones de los espacios libres y patios de manzana no amparadas por licencia, mediante obras de reestructuración general o de nueva edificación, sólo serán autorizables 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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

Artículo 8.1.8 Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas

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. Excepcionalmente, 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 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

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 de los usos.
      Las condiciones particulares de los usos, además de las contempladas en el párrafo anterior.

   c) Cuando se produzca intensificación de usos.

      Las condiciones higiénicas en los edificios, 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.

   d) 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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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 x Z x C

Siendo:

S: Superficie computable de parcela a efectos de edificación

Z: Coeficiente ponderado de edificabilidad

C: Coeficiente corrector del índice de densidad

Estos parámetros se definen de la forma siguiente:

1. Superficie computable (S): Es aquella parte de la parcela que interviene en el cómputo de la edificabilidad.

2. Coeficiente ponderado de edificabilidad (Z): Es un factor que interviene en la determinación de la edificabilidad en función de las características urbanísticas y constructivas del entorno.
   Este coeficiente no determina la altura admisible en número de plantas, ya que este 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 CCPHAN.

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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

i. Superficie computable S: Es la superficie de la parcela edificable definida en el art. 6.2.9.
ii. Coeficiente Z: El fijado en el Plano de Condiciones de la Edificación.
iii. Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es 0,66.

c) Grado 3.
i. Superficie computable S: Es la superficie de parcela comprendida entre la alineación oficial fijada en el Plano de Ordenación y el fondo máximo definido en el Plano de Condiciones de la Edificación.
ii. Coeficiente Z: El fijado en el Plano de Condiciones de la Edificación.
iii. Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es 0,90

d) Grado 4.
i. Superficie computable S: Es la superficie de parcela edificable definida en el art. 6.2.9.
ii. Coeficiente Z: El fijado en el Plano de Condiciones de la Edificación.
iii. Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es 0,75.

e) Grado 5.
La edificabilidad de las parcelas reguladas según este grado, es la existente tanto sobre como bajo rasante y que esté destinada a usos que computen como edificabilidad de acuerdo con las condiciones que fijan los arts. 6.5.3 y 6.5.4 de las presentes Normas.

En las obras de sustitución, reestructuración y ampliación, la edificabilidad 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.

f) Grado 6.
i.) Superficie computable S: Es la superficie de la parcela edificable definida en el art. 6.2.9.
ii.) Coeficiente Z: El coeficiente Z se determina en función del ancho de calle, medido en el punto medio de la fachada, según el siguiente cuadro.

Ancho de calle	Coeficiente Z
Menos de 7 metros	3
De 7 metros a menos de 12	4
De 12 metros a menos de 18	5
De 18 metros a menos de 24	6
De 24 metros en adelante	7

iii.) Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es 0,66.

La medición del ancho de calle se realizará con los mismos criterios que para tal fin están previstos en el Capítulo 8.4 de este mismo Título.

Cuando el cálculo de la edificabilidad no pueda obtenerse por la aplicación directa de la fórmula definida al principio de este artículo (E = S x Z x C) por tener la parcela fachadas a calles de distinto ancho, la superficie edificable se calculará conforme a lo

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

establecido en los apartados 2 y 3 del art. 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)

1. La edificación debe desarrollarse obligatoriamente dentro de la superficie computable que para cada grado se establece en el art. 8.1.10. Como condición particular se establece que para los grados 4º y 6º se dejará al fondo de la parcela un espacio libre que ocupe todo su ancho y que cumpla las condiciones que para patios de parcela se fijan en estas Normas en función de las luces rectas de las piezas o locales recayentes a dichos patios. En parcelas con fachadas opuestas a dos calles se dejará al menos un patio con una superficie equivalente al ancho medio de la parcela por seis (6) metros de fondo; si la distancia entre el punto medio de ambas fachadas es inferior a dieciocho (18) metros el fondo será un tercio (1/3), como mínimo, de la distancia entre dichos puntos medios.

   A efectos de tratamiento de superficie, usos y niveles, estos espacios libres se equipararán con los espacios libres de parcela regulados en el art. 8.1.20.

2. 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 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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

- 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.

Artículo 8.1.13 Ocupación (N-1)

1. En los grados 1º y 3º la ocupación máxima será la parte de la parcela definida como superficie computable para este grado en el art. 8.1.10.

2. En los grados 2º, 4º y 6º la ocupación máxima será el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie computable, definida en ese artículo para los antedichos grados.

3. Cuando por la forma de la parcela la aplicación de las condiciones contempladas en estos puntos dé lugar a soluciones no funcionales o inarmónicas con el entorno, se podrá regular la superficie de ocupación mediante un Estudio de Detalle.

   Asimismo, en el caso de parcelas con especiales condiciones que lo justifiquen, se podrá eximir del cumplimiento de la condición de ocupación, previo informe favorable de la 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[2] con un máximo de los 2/3 de la parcela edificable.

5. En todos los grados, las plantas inferiores a la baja y enteramente subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela edificable.

Artículo 8.1.15 Altura de la edificación (N-2)

1. Salvo en el grado 6º, en el que la altura de la edificación en número de plantas será coincidente con el número correspondiente al coeficiente Z señalado en el cuadro del art. 8.1.10 f) ii) en función del ancho de calle, en los demás grados la altura de cornisa en metros y número de

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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 art. 6.6.15.8 con las siguientes precisiones:

      i. Los planos de la fachada del ático se retranquearán obligatoriamente respecto a las fachadas exteriores recayentes a vía o espacio libre público o a patio de manzana, una distancia mínima de tres (3) metros. En grado 6º el ático se retranqueará también de la fachada exterior vertida al espacio libre privado 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 art. 6.6.15.9, 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. Dentro de la zona regulada por el APE 00.01, se tendrán presentes las disposiciones de la Ordenanza de Rehabilitación Urbana, que se incluyen como anejo a la presente Norma.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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 dominantemente vertical.

   c) No se alterará el orden, dimensiones y proporción comunes a los edificios del entorno.

   d) La cubierta se resolverá con las aguas, pendientes y materiales tradicionales, desechándose soluciones de cubierta plana salvo las azoteas en los casos de soluciones de ático.

2. Las fachadas exteriores, en los grados 3º, 4º, 5º y 6º se adecuarán a las soluciones del entorno, introduciéndose, en función de la edificación existente soluciones tradicionales como las de torreones, pérgolas, doble fachada, patios abiertos a fachada, columnatas, miradores y otros elementos análogos.

3. Las fachadas exteriores, recayentes a patio de manzana deberán tratarse con criterios similares, si bien será admisible mayor libertad de composición, aunque su aprobación quede también condicionada al informe favorable de la CPPHAN.

4. Las cubiertas tendrán la pendiente máxima que se señala en el art. 8.1.15.b.

5. La CPPHAN podrá admitir soluciones de arquitectura contemporánea, 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 de arquitectura contemporánea

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

Artículo 8.1.20 Tratamiento de los espacios libres o patios de manzana

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 de parcela regulado en el artículo 6.10.21, mediante su ajardinamiento, 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

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

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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

Artículo 8.1.24 Intensificación de usos

En las edificaciones y construcciones definidas en el apartado 1 del art. 8.1.22 será admisible la intensificación de los usos existentes, conforme a lo establecido en el 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.

Artículo 8.1.25 Usos permitidos sobre rasante

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 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.

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

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 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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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:

1.1 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.

1.2 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.

1.3 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.

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

i) Será imprescindible la regeneración de la construcción y su tratamiento bioclimático mediante la renovación de fachadas, eliminación de elementos añadidos, supresión de instalaciones y tendidos exteriores y el acondicionamiento de los espacios libres anexos o adscritos a ella.

ii) Las cubiertas de las construcciones tendrán 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.

1.5 Se permiten obras que incrementen la superficie y/o el volumen construidos 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.

1.6 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,

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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.

1.7 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. 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.

1.8 Las construcciones existentes dedicadas a garaje aparcamiento que no constituyan dotación obligatoria, 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 construidos de las edificaciones.

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.

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:
- i) Salas de reunión Tipo I.
- ii) Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas Tipo II.
- iii) Espectáculos Tipo III.

Otros servicios terciarios: En situación de planta baja y plantas inferiores a la baja.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

iii) Dotacional: En todas sus clases en situación de planta baja e inferior a la baja.

c) USO ALTERNATIVO:

i) Dotacional: En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.
Recreativo: En categoría iii) Espectáculos en situación de edificio exclusivo.
Hospedaje: En edificio exclusivo, con las salvedades señaladas en el artículo 4.3.8.

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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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)

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

1. Cuando los usos complementarios existentes ocupen una superficie cuyo porcentaje supere el sesenta y seis por ciento (66%) de la superficie del edificio, será posible su dedicación a dicho uso 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 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 art. 7.10.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General 1997 que estén ligadas a salud, bienestar social o usos educativos que cuenten con los permisos reglamentarios de las administraciones sectoriales competentes con las siguientes condiciones:

   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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

Las APE, en sus normas particulares y Planos de Calificación y Regulación de Usos asignan una configuración general de usos compatibles y su localización al conjunto de edificaciones de cada colonia; además, en el mismo se señalan expresamente aquellas cuya configuración de usos compatibles difiere respecto a la general de la Colonia.

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 consolidadas con edificación en tipología de vivienda unifamiliar, el uso cualificado residencial se considera pormenorizado en su categoría de vivienda unifamiliar.

b. Los suelos no edificados tendrán, en general, la consideración de espacios libres sin aprovechamiento urbanístico, salvo que de su calificación en los instrumentos de ordenación originarios anteriores a su inclusión en la Zona 3 (Mantenimiento de la Edificación) instaurada por el Plan General de 1985, se concluyera su condición de parcelas edificables.

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 ordenación anteriores a su inclusión en la presente Zona 3 (Volumetría Específica) del vigente Plan General de 1997.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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 ordenación originarios, anteriores a su inclusión en la Zona 3 (Mantenimiento de la Edificación) instaurada por el Plan General de 1985 y el que se asuma por tratarse de una situación de hecho existente, convenientemente ponderada.

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 1

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 obras de reestructuración, las intervenciones que supongan incremento de la superficie construida serán admisibles cuando no ocasionen la superación de la edificabilidad máxima permitida, entendiendo como tal, a estos efectos, 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 de ampliación por la norma zonal.

2. Obras de demolición: Las incluidas en el artículo 1.4.9.

3. Obras de nueva edificación:

a) Obras de sustitución:

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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 superficie total edificada existente.

- 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 encuentra 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 art. 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.

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 vigente

a) 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 70 por 100 de la parcela, será necesario un plan especial que garantice su inserción en

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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, discurran 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 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 art. 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

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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 3,5 metros 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.

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 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

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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:

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 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 el apartado 5 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 3º. 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.

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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.

CAPÍTULO 8.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5: EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABIERTOS

Sección Primera. Obras

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:

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

a) La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente, con mínimo de cinco (5) metros.

b) La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones generales reguladas en el art. 6.3.13.

5. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

a) Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con mínimo de seis (6) metros.

b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (H:3) con mínimo de cuatro (4) metros, en los siguientes casos:

) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

i) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

c) Cuando no exista solape entre las construcciones, el valor de la separación podrá reducirse hasta un tercio de su altura (H:3) con un mínimo de cuatro (4) metros.

d) Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación hasta las tres cuartas partes de su altura (3H:4), con un mínimo de cuatro (4) metros.

e) Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una correcta iluminación y asoleo.
Se entenderá como nivel mínimo de asoleo el que la fachada sur disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de diciembre.

CAPÍTULO 8.6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 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 art. 8.6.9, sin perjuicio de lo regulado en los apartados 2 y 3 del art. 8.6.8.

2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. En la zona de separaciones mínimas a linderos la edificación bajo rasante será enteramente subterránea.

3. En parcelas con frente a calles opuestas, la distancia entre los planos de fachadas exteriores opuestas a las situadas o enfrentadas a las alineaciones oficiales de cada vía, será en todos los puntos igual o

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

superior a dos tercios (2/3) del promedio de las alturas de coronación, medidas en la misma forma que para patios determina el art. 6.7.14, con un mínimo de cuatro (4) metros.

La condición anterior no será de aplicación en el supuesto de que la distancia existente entre los puntos medios de los frentes de parcela en las alineaciones oficiales, sea inferior o igual a doce (12) metros más dos tercios (2/3) de la altura de cornisa, o igual o inferior a dieciocho (18) metros. A efectos de interpretación de este apartado y del art. 8.6.11, se entiende por calles opuestas aquellas cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a noventa (90) grados sexagesimales.

4. Sobre el conjunto de los espacios libres que constituyen los callejones y patios de manzana definidos en el Plano de Alineaciones y Condiciones de la Edificación del APE, no se permitirá construcción alguna a excepción de aquellas que, sin constituir un volumen edificado, estén ligadas a zonas ajardinadas, usos deportivos o de esparcimiento.

5. Los espacios libres privados contribuirán al cumplimiento del factor verde mínimo de parcela regulado en artículo 6.10.21 mediante su ajardinamiento, 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.

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 8.7.16 Espacios libres de parcela (N-2)

Los espacios libres privados contribuirán al cumplimiento del factor verde mínimo de parcela regulado en artículo 6.10.21 mediante su ajardinamiento, que podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento.

CAPÍTULO 8.9. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 9: ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Sección Segunda. Condiciones de la nueva edificación.

Artículo 8.9.11 Medición de la altura (N-2)

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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.

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

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

i) Se admiten para obras de nueva edificación 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, salvo el número de plantas y altura de cornisa máximas, que serán las establecidas en el artículo 8.9.10.1, en función del ancho de calle.

La edificabilidad de los usos alternativos indicados será:

- En grado 1º:

  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 m^2/m^2.

- 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 m^2/m^2.

ii) Se admiten obras 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

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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 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

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97

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.

) Dotacional: en edificio exclusivo.

i) Terciario: en todas sus clases salvo el terciario comercial de gran superficie comercial, con una edificabilidad máxima de 1,6 m^2/m^2 de parcela edificable, en edificio exclusivo

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 m^2/m^2, siempre fuera del recinto formado por la calle 30.

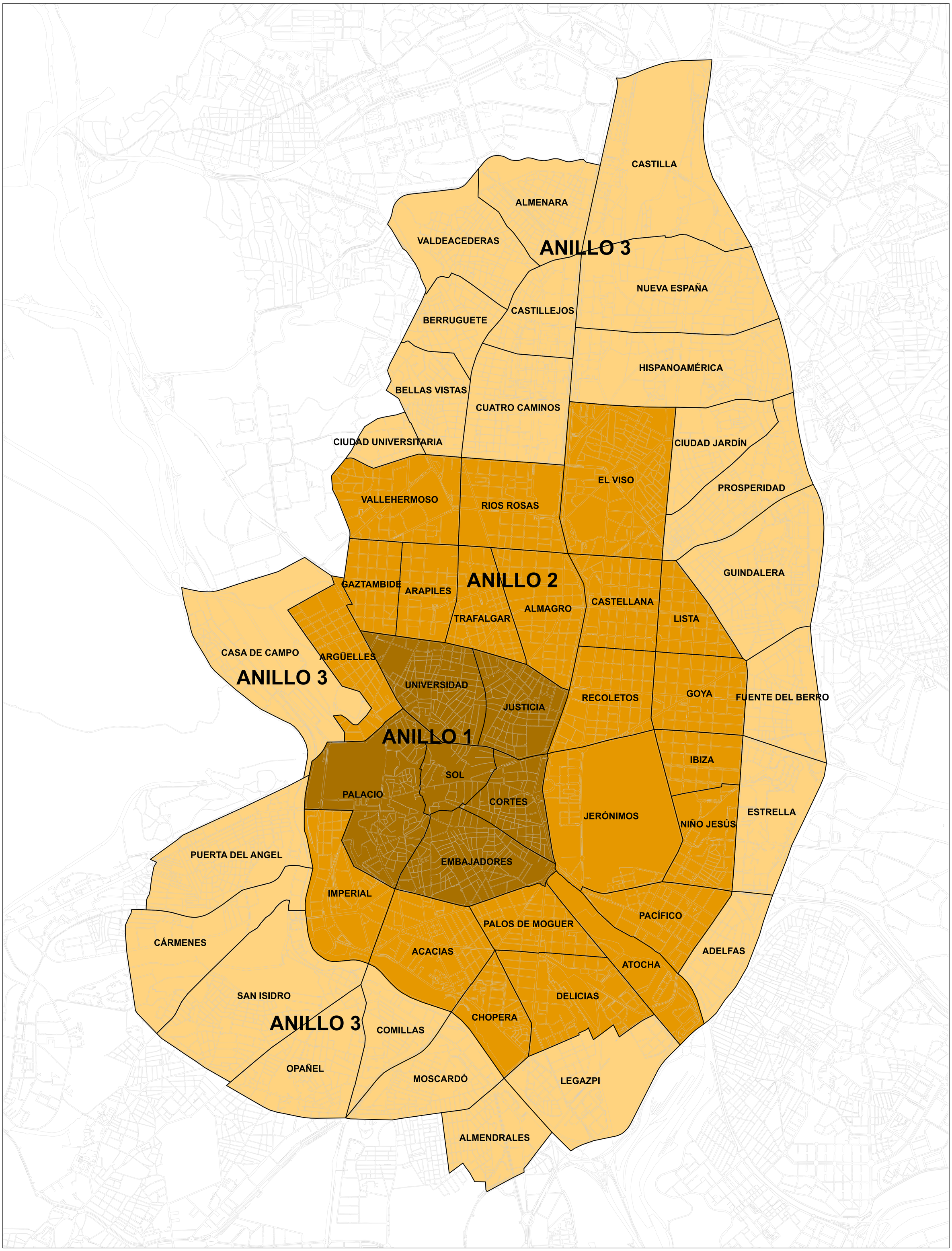
Firmado electrónicamente
LA SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
Marta Castromil Martínez
EL DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
Javier Hernández Morales

98024E4E05209D97

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:06:05
Fecha Firma: 20/07/2021 13:11:49
CSV : 98024E4E05209D97



MODIFICACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 1997
AVANCE

ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL ART.7.6.3.bis

desarrollo urbano | MADRID

Dirección General de Planeamiento

0 250 500 1.000 Metros

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Anillo 1	5.228.246 m^2
Anillo 2	18.930.591 m^2
Anillo 3	28.609.773 m^2

JULIO 2021

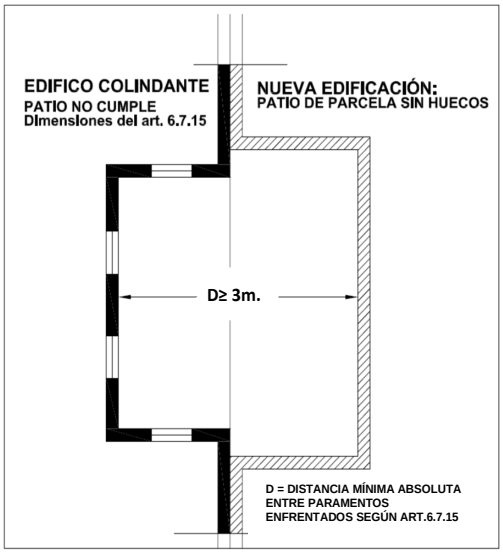
Información de Firmantes del Documento

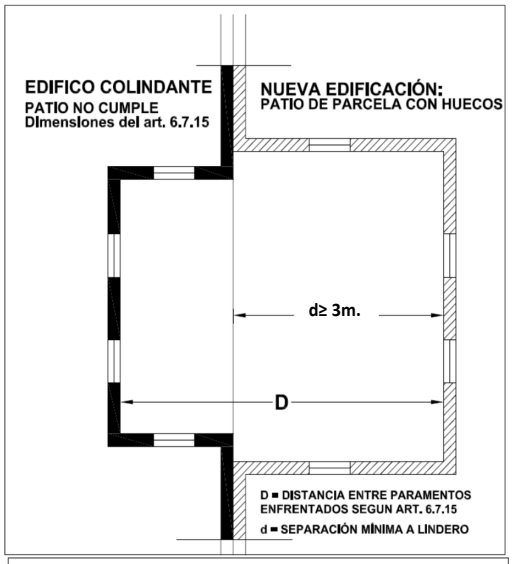
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

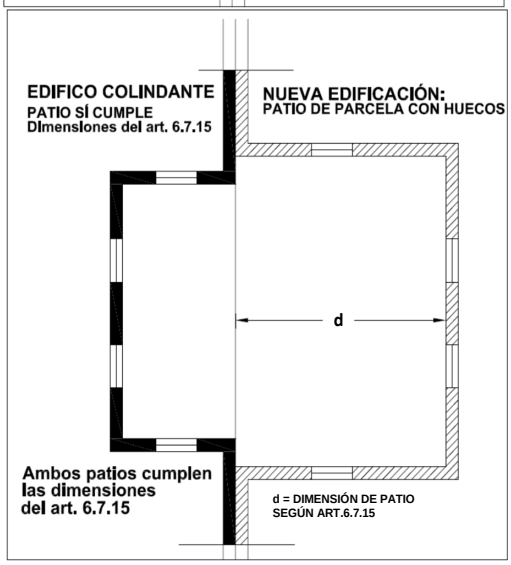
Fecha Firma: 20/07/2021 13:04:38
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:02
CSV : 98024E4E05206882

MADRID

Plano anexo gráfico artículo 8.1.12.2







98024E4E05206C0D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:04:21
Fecha Firma: 20/07/2021 13:12:11
CSV : 98024E4E05206C0D

desarrollo urbano | MADRID

DOCUMENTO DE AVANCE

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID DE 1997

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

ÍNDICE

1 PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA MPG 2

2 OBJETIVOS DE LA DE LA MODIFICACIÓN DE NNUU 4

3 ÁMBITO ESPACIAL DE LA MPG 9

4 ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DE NNUU 9

5 ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES 12

5.1 CONSULTA SOBRE PROBLEMÁTICA Y SOLUCIONES POSIBLES. 12
5.2 ANÁLISIS DE LAS APORTACIONES. AGRUPACIÓN POR TEMAS 13
5.3 ANÁLISIS DE LOS ACUERDOS DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PG97 E INSTRUCCIONES DE SERVICIO RELACIONADAS CON LA APLICACIÓN DE LAS NNUU 14
5.4 ALTERNATIVAS 17

6 DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN DE NNUU 18

7 POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO. 19

7.1 PROPUESTA 1. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. CLASES DE OBRAS Y ACTUACIONES TEMPORALES 22
7.2 PROPUESTA 2. DESTINO TRANSITORIO DE SOLARES 24
7.3 PROPUESTA 3. SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACIÓN DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN 25
7.4 PROPUESTA 4. ESTUDIO DE REPERCUSIÓN DE IMPLANTACIÓN POR USOS 28
7.5 PROPUESTA 5. SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA Y SALIENTES Y VUELOS DE FACHADA 32
7.6 PROPUESTA 6. PLANTA Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA 35
7.7 PROPUESTA 7. FACTOR VERDE Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES 37
7.8 PROPUESTA 8. RÉGIMEN, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS 40
7.9 PROPUESTA 9. USO RESIDENCIAL 42
7.10 PROPUESTA 10. TRANSFORMACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA 43
7.11 PROPUESTA 11. USO INDUSTRIAL 45
7.12 PROPUESTA 12. DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO 47
7.13 PROPUESTA 13. USO DE SERVICIOS TERCIARIOS 49
7.14 PROPUESTA 14. USOS DOTACIONALES SERVICIOS COLECTIVOS Y SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES 51
7.15 PROPUESTA 15. USO DOTACIONAL ZONA VERDE Y HUERTO URBANO 52
7.16 PROPUESTA 16. NORMA ZONAL 1 DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO 53
7.17 PROPUESTA 17. NORMA ZONAL 3 DE VOLUMETRÍA ESPECÍFICA 55
7.18 PROPUESTA 18. NORMA ZONAL 9 DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS 57
7.19 VALORACION AMBIENTAL GLOBAL DE LAS PROPUESTAS 58

8 INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES ... 58

8.1 ESTRATEGIA DE CALIDAD DEL AIRE Y CAMBIO CLIMÁTICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID (2013-2020). PLAN AZUL+ 58
8.2 PLAN DE CALIDAD DEL AIRE DE LA CIUDAD DE MADRID Y CAMBIO CLIMÁTICO (PLAN A) 2017-2020 59
8.3 MADRID 360 61
8.4 PLAN ENERGÉTICO REGIONAL. HORIZONTE 2020. 62
8.5 PLAN DE INFRAESTRUCTURA VERDE Y BIODIVERSIDAD (MADRID) 63
8.6 PLAN DE MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE DE LA CIUDAD DE MADRID (PMUS MADRID) 64
8.7 PROGRAMA DE FOMENTO DE LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA Y RURAL 64
8.8 PLAN ESTRATÉGICO DE SUBVENCIONES. ÁREA DE GOBIERNO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE 2019-2021 .. 65
8.9 PLAN OPERATIVO DE GOBIERNO (POG) 2019-2023 (AYUNTAMIENTO DE MADRID) 65

1 PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA MPG

El procedimiento de Evaluación Ambiental de Planes y Programas (en adelante EAE) se define en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental debiendo tenerse en cuenta, en el ámbito de la Comunidad de Madrid, lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, Régimen transitorio en materia de evaluación ambiental, de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid.

De conformidad con lo establecido en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, la MPG deberá someterse al procedimiento de EAE puesto que, por su condición de instrumento de planeamiento urbanístico, su naturaleza es la de "plan".

El precepto distingue los supuestos en los que debe tramitarse el procedimiento ordinario y el simplificado.

El apartado 1 del artículo 6, establece como supuestos de planes que deben someterse a EAE ordinaria:

a) *Los que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,*

b) *Los que requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*

c) *Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.*

d) *Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.*

El apartado 2 del artículo 6, establece como supuestos de planes que deben someterse a EAE simplificada:

a) *Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.*

b) *Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*

c) *Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.*

Analizando individualmente el objeto y alcance de cada una de las propuestas, la conclusión es que las modificaciones que se plantean pueden llegar a "establecer el marco para la autorización en el futuro de proyectos", pero sin que se llegue a producir ninguno de los requisitos mencionados en el apartado 1 del artículo 6, para que sea exigible una evaluación estratégica ordinaria, aunque sí alguno de los citados en el punto 2 para la simplificada.

Por lo tanto, **la MPG objeto de análisis sí se puede considerar modificación menor un "plan", ajustándose** a los elementos de juicio que se definen para el procedimiento simplificado de EAE.

Sobre esta conclusión se debe añadir que las propuestas planteadas en el documento de Avance se refieren a aspectos regulatorios de suelos, en general, totalmente urbanizados y consolidados, siendo la razón que motiva la MPG, la actualización de las NNUU a la normativa vigente para que se puedan aplicar medidas (no aplicables a día de hoy) cuyos objetivos versan, entre otras cuestiones, sobre sostenibilidad, eficiencia energética y cambio climático. Es decir, gracias a la adecuación normativa que se promueve se evitarán potenciales impactos en el medio ambiente (dado que el actual marco regulatorio no puede acoger dichas medidas ambientales) no previéndose, por el contrario, la generación de impactos negativos de carácter ambiental (como así se analiza en el capítulo 7 "*Potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático*").

De manera complementaria al análisis anterior, en este caso se han tomado en consideración las siguientes circunstancias:

- Las propuestas que contiene la MPG, de forma individualizada, son, sin duda, supuestos del procedimiento de EAE simplificada. No obstante, si se considera en su conjunto la MPG, podría no encajar perfectamente con los supuestos establecidos para la misma, puesto que:
  - Las determinaciones que se proponen, en su conjunto, afectan a todo el término municipal.
  - Se abordan propuestas que incorporan nuevas actividades o categorías de usos las cuales se podrían aplicar en todo el término municipal y, por tanto, no se limitan a zonas de reducida extensión.
- Conforme se establece en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, *en tanto que se apruebe una nueva legislación autonómica en materia de evaluación ambiental en desarrollo de la normativa básica estatal, se aplicará la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en los términos previstos en esta disposición, y lo dispuesto en el Título IV, los artículos 49, 50 y 72, la disposición adicional séptima y el Anexo Quinto, de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.*

En materia de urbanismo, la referida disposición transitoria define una serie de reglas para la evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento previstos en el artículo 34 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM).

Este marco regulatorio establece que la EAE simplificada se inicia con el documento de aprobación inicial, si bien, en este caso, y debido a su extensión (más del 10% del término municipal) es necesaria la tramitación de Avance conforme se establece en el artículo 56 de la LSCM, y sobre dicho avance, la Consejería competente en medio ambiente debe emitir "informe previo de análisis ambiental" en el plazo máximo de tres meses.

Sin embargo, la normativa no contempla el momento de inicio del procedimiento de EAE simplificada para instrumentos de planeamiento urbanístico con avance. Solo lo señala para los supuestos de EAE ordinaria, indicando que el documento inicial estratégico formará parte de su contenido sustantivo y que el avance tendrá la consideración de borrador del plan, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Por lo tanto, ante esta falta de regulación en el procedimiento ambiental para la tramitación de un instrumento de planeamiento general, con Avance, al que le resulta de aplicación un procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, y a la vista la previsión expresamente establecida en el apartado 6.1 de la Ley 21/2013, que señala que podrán someterse al procedimiento de EAE ordinaria, "*d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor*", se elabora como documentación sustantiva del Avance, este documento inicial estratégico en los términos regulados en el artículo 18.1 de la Ley 21/2013, sin perjuicio de que el órgano ambiental, en el informe previo de análisis ambiental (artículo 56 LSCM), pueda concluir que la tramitación que corresponde es la simplificada.

2 OBJETIVOS DE LA DE LA MODIFICACIÓN DE NNUU

De acuerdo con lo establecido en la Memoria del Documento de Avance, la tramitación de la MPG deriva de la necesidad inaplazable de modificar, mejorar y actualizar algunos aspectos concretos de la regulación de las NNUU; por una parte, para su adecuación a la normativa vigente y, por otra parte, para solventar los problemas de aplicación con los que se encuentran tanto los servicios técnicos como los ciudadanos y entidades sometidos a estas normas urbanísticas en su aplicación, después de la experiencia y conocimientos acumulados tras la aplicación durante 24 años de sus determinaciones, y la incorporación de nuevos valores sociales tales como la accesibilidad, la sostenibilidad ambiental, la regeneración urbana, el fomento de la biodiversidad o la prevención de los efectos del cambio climático, que deben ser atendidos.

Objetivos generales:

La Modificación del Plan General (en adelante MPG) cuya tramitación se inicia con el documento de Avance, es una propuesta de alteración de determinados preceptos de las Normas Urbanísticas (en adelante NNUU) del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PG97), aprobadas el 17 de abril de 1997, con el objeto de:

- Incorporar determinaciones que promueven o que establecen condiciones adecuadas para hacer posible la regeneración y la rehabilitación urbana, la mejora ambiental y su sostenibilidad, la eficiencia energética, así como la materialización de soluciones que atiendan la accesibilidad y supresión de barreras y, por último, que hagan más fácil las condiciones de implantación y desplazamiento con medios de movilidad activa en la ciudad.
- Promover e incentivar la mejora de la calidad de las viviendas, de los edificios y de las dotaciones, en los aspectos de habitabilidad, sostenibilidad ambiental y fomento de la movilidad activa, de forma que cuanto mejores cualidades se alcancen en estos aspectos, mayor sea su valoración.
- Incorporar nuevas modalidades de vivienda, adaptadas a la nueva forma de vida, incentivando la mejora de calidad de las viviendas, en los aspectos de habitabilidad, salubridad, sostenibilidad ambiental, así como el fomento de la movilidad activa y la accesibilidad, mediante, entre otras medidas, la incorporación de un programa mínimo de vivienda.
- Mejorar, simplificar y facilitar la comprensión del régimen de obras aplicable a los elementos catalogados, adaptando su contenido a los conceptos relativos a la protección del Patrimonio de la legislación autonómica actual en la materia.
- Aclarar aspectos del régimen de los usos asociados para su mejor funcionalidad y correcta aplicación. Añadir medidas de flexibilidad para los usos, permitiendo la implantación de varios usos en un mismo local.
- Incorporar al régimen de usos establecido por el PG97, nuevas actividades, nuevos modelos de convivencia y nuevas categorías de usos que han surgido de la transformación socioeconómica y demográfica de los habitantes de la ciudad, en los 24 años transcurridos tras su aprobación, definiendo el uso urbanístico en el que se integran, clarificando su régimen de implantación y de interrelación con otros usos y, estableciendo condiciones concretas para garantizar su adecuada implantación y la seguridad jurídica de su regulación.
- Actualizar, en la dotación de aparcamiento para todos los usos, y de carga y descarga en las actividades que lo requieren, los valores máximos y mínimos que deben disponerse para ser compatible con el buen funcionamiento de la ciudad, incorporando el criterio de fijar un valor máximo, en la dotación de aparcamiento, en beneficio de la movilidad urbana, lo que podrá completarse con las limitaciones específicas o sectoriales que se requieran, por razones de interés en aspectos ambientales (calidad del aire, ruido, etc.) o por razones de congestión, movilidad urbana o seguridad. Con el mismo fin se establece una dotación mínima para la guarda de bicicletas y otros vehículos de movilidad activa.

- Mejorar la normativa reguladora de los usos dotacionales, permitiendo que puedan adaptarse funcional y eficazmente a la mejor atención de necesidades cambiantes de las personas, con una mayor flexibilidad en su implantación, ampliación o reconversión, para ajustarse a la necesidad real y dinámica de la población.
- Establecer medidas que favorezcan la renaturalización urbana, mediante la introducción de la vegetación en las parcelas y/o los edificios, como el factor verde, que facilita la implantación de soluciones diferentes para alcanzarlo (cubiertas verdes, ajardinamiento de parcela, fachadas verdes, incorporación de huertos, etc.), mejorando la normativa de zonas verdes para hacer posible las condiciones de implantación de los huertos urbanos y nodos de compostaje.
- Incorporar las determinaciones 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 (en adelante PEH) aprobado definitivamente el 27 de marzo de 2019, mejorando aspectos de la regulación y extendiendo algún contenido para unificar criterios con el resto de la ciudad que se regula hasta ahora por las NNUU.
- Modificar de manera concreta lo establecido respecto a los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental de Usos, patios de manzana de la Norma Zonal 1, uso cualificado en la Norma Zonal 3 grado 1º y compatibilidad de usos de la Norma Zonal 9, para que realmente sirvan para el fin pretendido.
- Simplificar y mejorar la redacción de artículos cuyo contenido ha resultado ambiguo o contradictorio, o que han requerido para su aplicación una interpretación a través de consulta y Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del PG97 (en adelante, Acuerdos CS), o de instrucciones de servicio.
- Actualizar, en los preceptos modificados, las referencias normativas obsoletas, haciendo que las referencias a la normativa sectorial se adapten a su evolución.

A continuación, se da traslado de los objetivos específicos de la MPG en los que se ha incorporado una explicación breve y una clave como concepto principal al que se adscribe cada objetivo, lo que permitirá valorarlo más adelante, cuando se define pormenorizadamente cada propuesta normativa.

1) Mejora de la calidad, salubridad y sostenibilidad de la vivienda y de los edificios en los que se integran, estableciendo las condiciones para que las existentes, puedan mejorar su accesibilidad, supresión de barreras, salubridad y adecuación ambiental.

Clave: Vivienda.

2) Adaptación de las NNUU a las necesidades reales de nuevas actividades y usos, incorporándolos a la estructura normativa establecida en el PG97. El documento de Avance plantea:

a. Atención a las actividades que han surgido derivadas de las nuevas formas de actividad económica e industrial, vinculadas, en muchos casos, a la expansión de las nuevas tecnologías en la difusión y comercialización de bienes y productos, elaborados o no, y de servicios (en este grupo de actividades se encuentran las viviendas de uso turístico, las cocinas industriales, las plataformas logísticas, y los locales de última milla).

b. Incorporar las nuevas modalidades de convivencia y usos derivados de los cambios sociales, que dan más relevancia a la presencia de zonas comunes con espacios más abiertos, respecto de las superficies privativas.

c. Reconsideración de los estándares de la dotación de servicio de aparcamiento en la ciudad por ser una herramienta de colaboración para mejorar la sostenibilidad ambiental y promover la movilidad activa.

Clave: Nuevas necesidades.

3) Mejorar la calidad y funcionalidad de las dotaciones y espacios públicos. Adecuación de la normativa relativa al uso dotacional de servicios colectivos, haciendo más fácil modificar el destino de las dotaciones, permitiendo una mayor flexibilidad en su implantación, ampliación y reconversión, para poder ajustarse y atender las necesidades de la población en cada momento.

Clave: Funcionalidad.

4) Incorporar a las NNUU medidas que promuevan e impulsen la renaturalización urbana en parcelas y edificios, con soluciones y criterios actuales.

Clave: Renaturalización.

5) Valorar la incidencia de cada medida desde la visión/perspectiva de género, identidad de género, infancia, adolescencia y familia, en el urbanismo.

Clave: Género.

6) Atender y alinearse con las propuestas de actuación aprobadas por unanimidad de los grupos políticos municipales, denominados Acuerdos de la Villa, de julio de 2019, las propuestas planteadas en el Programa operativo de Gobierno 2019-2023 y la Agenda urbana española, como estrategia nacional para favorecer la sostenibilidad urbana y la Agenda 2030 española.

Clave: Acuerdos Villa y POG.

7) Mejorar instrumentos ineficaces, soluciones erróneas y cambios de problemática, en la normativa y sus transformaciones operadas en los 24 años de vigencia, planteando:

a. Reconsiderar la herramienta de los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental de usos (PECUAU), manteniendo la necesidad de tramitación de un plan especial solo en los casos necesarios, eliminado controles en fase de planeamiento que se realizan en fase de proyecto, creando un instrumento de comprobación alternativa al PECUAU en el caso de los usos autorizables y en el caso de determinados Tipos de los

usos Terciario-Recreativo y otros Servicios Terciarios, de manera que se disponga de un verdadero control de la transcendencia territorial de la implantación del uso en la ciudad, que requiere informe de los servicios de movilidad.

b. Reconsiderar la normativa de los patios de manzana de los grados 1º y 3º de la Norma Zonal 1, que no están cumpliendo los fines para la que fue establecida.

c. Replantear las determinaciones relativas al uso cualificado en la Norma Zonal 3, para evitar la incertidumbre que ha provocado la remisión en el grado 1º, al antecedente de planteamiento.

d. Adaptar el régimen de compatibilidad de usos de la Norma Zonal 9, a los nuevos requerimientos sociales, facilitando la hibridación de usos como forma de poder mantener la actividad económica en determinadas zonas.

e. Mejorar determinaciones técnicas cuya aplicación ha devenido obsoleta o plantean incoherencias o incertidumbre en su aplicación.

Clave: Eficacia

8) Simplificación, claridad y facilidad de interpretación del texto, como parte de la calidad de las normas. La redacción de los artículos que se modifiquen será clara y concisa. Se mejora la redacción de los artículos que han sido objeto de interpretación a través de Acuerdos de la Comisión de Seguimiento (en adelante CS) del PG97 (se han sometido a la Comisión un total de 366 temas de diferente contenido) o que han sido objeto de Instrucciones de servicio que determinan las pautas para su aplicación, evitando de esta manera que se tenga que acudir a estos para determinar el sentido o la forma de aplicación.

Clave: Mejora de procedimientos y simplificación.

9) Adecuar el contenido de las NNUU en relación con las obras, en un triple sentido:

a. Unificar la nomenclatura, para el régimen de obras, con la de la legislación de ordenación de la edificación y el Código Técnico de la Edificación, en el capítulo 1.4. de las NNUU.

b. Adaptar el régimen de obras en los edificios protegidos al establecido en el capítulo 1.4. de las NNUU.

c. Reorganizar el contenido del Título 4, para facilitar su comprensión y aplicación.

Clave: Obras.

10) Adecuar las remisiones de las NNUU a la normativa sectorial. Se utiliza el criterio general de hacer una remisión genérica a la normativa sectorial de aplicación, para evitar que dichas referencias queden obsoletas. Se suprime de las NNUU la regulación convergente con normativa sectorial de aplicación directa, para evitar contradicciones, confusiones o dudas sobre qué regulación debe aplicarse.

Clave: Remisión normativa.

11) Adaptar las NNUU a la normativa sectorial en materia de sostenibilidad y eficiencia energética, incorporando medidas que potencien estos aspectos.

Clave: Sostenibilidad.

12) Adaptar las NNUU a la normativa sectorial en materia de accesibilidad y movilidad urbana, incorporando medidas que potencien estos aspectos.

Clave: Accesibilidad.

13) Adaptar las NNUU a la legislación básica en materia de urbanismo (regeneración y rehabilitación urbana), incorporando medidas que potencien estos aspectos.

Clave: Regeneración.

3 ÁMBITO ESPACIAL DE LA MPG

La MPG aborda diferentes aspectos de la regulación actual de las NNUU del PG97, que son de aplicación, con carácter general, sobre terrenos, parcelas, solares o edificaciones de suelo urbano consolidado, y otras estarán limitadas a las parcelas, solares o edificaciones que se ubiquen en la Norma Zonal sobre la que se propone la modificación.

Son determinaciones potencialmente aplicables en los suelos urbanizables y urbanos no consolidados, una vez se vaya concretando su proceso de desarrollo y gestión.

El ámbito virtual de la MPG es, por lo tanto, la totalidad del término municipal, cuya superficie es de 60.430 ha (604,3 km^2).

4 ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DE NNUU

Se presentan en el siguiente cuadro, el conjunto de las 18 propuestas de modificación que se plantean en este avance, señalando el número de orden, el título de las NNUU del PG97 al que afectan y el asunto concreto al que se refieren:

NÚMERO PROPUESTA	TÍTULO	ASUNTOS
1	1	CAPÍTULO 1.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. CLASES DE OBRAS Y ACTUACIONES TEMPORALES
2	2	DESTINO TRANSITORIO DE SOLARES
3	4	SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACION DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN
4	5	ESTUDIO DE REPERCUSIÓN POR IMPLANTACIÓN DE USOS
5	6	SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA Y SALIENTES Y VUELOS DE FACHADA
6		PLANTA Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA
7		FACTOR VERDE Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRE
8	7	RÉGIMEN, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS
9		USO RESIDENCIAL

NÚMERO PROPUESTA	TÍTULO	ASUNTOS
10		TRANSFORMACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA
11		USO INDUSTRIAL
12		DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO
13		USO SERVICIOS TERCIARIOS
14		USOS DOTACIONALES SERVICIOS COLECTIVOS Y SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES
15		USO DOTACIONAL ZONA VERDE Y HUERTO URBANO
16	8	NORMA ZONAL 1
17		NORMA ZONAL 3
18		NORMA ZONAL 9

Para facilitar la comprensión de la problemática que se trata de atender, de las soluciones consideradas y de los motivos por los que se adopta cada una y, por último, la redacción vigente de la normativa y su comparación con el texto normativo que se propone se incluye, para cada una de las 18 familias de propuestas, una ficha individualizada que contiene, la descripción de los aspectos siguientes:

1. Problemática, alternativas y propuesta. Respecto de cada alternativa considerada, se describen las ventajas e inconvenientes de cada una ellas, concluyendo, como propuesta, en la alternativa seleccionada.
2. Acuerdos de la Comisión de Seguimiento e Instrucciones de servicio. Se describen, de entre los 336 temas motivo de los acuerdos, los que corresponden a cada familia de asuntos estudiados, así como su valoración respecto de la procedencia de su incorporación. Se indican las Instrucciones de servicio que afectan a cada caso y su valoración.
3. Incidencia ambiental. Se resume su incidencia en este aspecto, que es desarrollada con mayor atención y explicación en el documento de Estudio inicial estratégico.
4. Incidencia en materia de género, adolescencia e infancia, familia y accesibilidad. Se resume su incidencia en estos aspectos, que es desarrollada con mayor atención y explicación en el documento de Análisis de impactos.
5. Incidencia económica. Se resume su incidencia en este aspecto, que es desarrollada con mayor atención y explicación en el Estudio inicial económico.
6. Acuerdos de la Villa 2020 y Programa operativo de gobierno 2019-2023. Resume los aspectos de los mismos concernidos en cada familia, que es desarrollado con mayor explicación en el Anexo 2.
7. Texto normativo vigente y propuesto. Se traslada, íntegramente, la redacción de los textos normativos vigentes y los propuestos, objeto de esta MPG.

Por todo ello, cada una de las 18 familias de propuestas se explica y motiva, detalladamente, en la Memoria, a través de los siguientes documentos:

- **Ficha explicativa de cada propuesta.** Que tiene el esquema resumido anteriormente:

1. PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTA.
2. ACUERDOS DE LA CS PG97/INSTRUCCIONES (cuando existen).
3. INCIDENCIA AMBIENTAL.
4. INCIDENCIA EN MATERIA DE GÉNERO, IDENTIDAD DE GÉNERO, ADOLESCENCIA, INFANCIA, FAMILIA Y ACCESIBILIDAD.
5. INCIDENCIA ECONÓMICA.
6. ACUERDOS DE LA VILLA JULIO 2020 Y PLAN OPERATIVO DE GOBIERNO 2019-2023.
7. NORMAS URBANÍSTICAS. TEXTO VIGENTE Y TEXTO PROPUESTO.

El *apartado 1* recoge las cuestiones estudiadas y se valoran las soluciones de dos formas:

- Planteando diferentes alternativas cuando se hayan encontrado diferentes formas o planteamientos.
- Planteando directamente la propuesta en los casos en los que se haya entendido que sólo cabe una solución viable.

El *apartado 2* enumera los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana y las Instrucciones que afectan a las cuestiones estudiadas, señalando si se incorpora su contenido a las normas o si deben entenderse superados por la nueva redacción de las normas.

Los *apartados 3 a 5* hacen una referencia a la incidencia de estas propuestas en el medio ambiente, en materia de género, identidad de género, adolescencia, infancia, familia y accesibilidad y en materia económica.

El *apartado 6* se refiere a los objetivos de los Acuerdos de la Villa Covid-19 y del Plan Operativo de Gobierno 2019-2023 que se cumplen o cuya consecución se facilita con las propuestas de modificación que se plantean.

El *apartado 7* señala qué artículos se propone modificar y a continuación se recoge dicha modificación en un cuadro con dos columnas. A la izquierda, se recoge el texto íntegro de los artículos vigentes y a la derecha, se presenta la redacción de la propuesta de modificación, destacando en color rojo la totalidad del texto modificado.

- **Cuadro de cumplimiento de objetivos.** Recoge, a modo de síntesis, objetivos establecidos y definidos en el apartado 1 de la Memoria del PG97 que cumple cada propuesta, de acuerdo con su contenido y alcance.

Además, en el **Resumen ejecutivo** se incorpora un **Cuadro resumen de las propuestas,** en el que se señala: el número de orden de la propuesta, el título de las Normas y los artículos afectados y una síntesis de la modificación que se plantea.

Como Anexo I, se incluye una descripción sobre el alcance territorial de cada propuesta.

5 ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

La formación del Avance se inició con la recopilación de la problemática que era necesario atender. A partir de esta recopilación, se han valorado las diferentes alternativas que eran posibles en el escenario de modificación de las normas (que no revisión) para proceder a la valoración de consecuencias e impactos derivados, y de selección de la alternativa propuesta como solución, para a partir de la misma, proceder a la redacción de la nueva normativa.

Todos los trabajos de recopilación de problemática, estudio de alternativas de solución y su valoración individualizada de las consecuencias e impactos derivados, elección de la alternativa propuesta como solución y, por último, el texto propuesto como redacción de la nueva normativa, ha sido realizado por el personal del Ayuntamiento. Este aspecto ha sido tenido en consideración en la modificación, ante el riesgo de perder el conocimiento acumulado en casi un cuarto de siglo de aplicación de las normas, por la sustitución natural de las generaciones.

Para conocer la problemática relevante que es necesario atender, se ha partido de recabar el conocimiento en la aplicación de las NNUU de los servicios municipales, que acumulan la experiencia respecto de cuáles son las principales necesidades de cambio y actualización normativa. Unido a ello, se han analizado: las aportaciones realizadas por Asociaciones profesionales, gremiales, o sectoriales y de vecinos, durante los trabajos preparatorios para la revisión del PG97 en 2013; el contenido de los trabajos incorporados a documentos de modificación del plan general y otros instrumentos de planeamiento, correspondientes a expedientes no concluidos; la comprobación de aspectos o soluciones ineficientes en expedientes concluidos; la aplicación de la normativa en obras y actuaciones concretas de aplicación normativa correspondientes a las actividades de iniciativa municipal; y, por último, la recopilación de temas y necesidades que han requerido aclaración por la CS y las instrucciones de servicio.

Los trabajos de recopilación de problemática a partir de la experiencia, de propuesta de alternativas de solución y de valoración y análisis, que ha dado lugar a la propuesta de avance se ha organizado de la siguiente forma:

5.1 CONSULTA SOBRE PROBLEMÁTICA Y SOLUCIONES POSIBLES.

Esta línea de trabajo que se solicitó a las diferentes Áreas de Gobierno de Ayuntamiento y a los Distritos, se desarrolló de abril a ~~y~~ julio de 2020, solicitando a los servicios municipales que aplican las NNUU, dentro de sus competencias, que informaran sobre los principales problemas con los que se encuentran, las consecuencias de esta problemática no resuelta y las soluciones que, a su juicio, podrían resolverlas. Igualmente,

se solicitaron propuestas de aspectos de mejora, modificación y actualización, así como la identificación de oportunidades para perfeccionar la regulación existente.

Aportaciones y propuestas de los servicios municipales: Dato actualizado a 18-05-2021 Dependencia	
AGDU y ADA	368
OTRAS AREAS GOBIERNO	89
DISTRITOS	96
TOTAL	**553**

5.2 ANÁLISIS DE LAS APORTACIONES. AGRUPACIÓN POR TEMAS

El análisis de las aportaciones de los distintos servicios municipales ha permitido plantear conjuntos de asuntos que han derivado en la agrupación en 18 familias de diferentes propuestas que se someten al proceso de participación con este Avance, conforme a lo previsto en el artículo 56 de la LSCM, de forma que en el proceso de participación puedan analizarse, enriquecerse y completarse, todas ellas, mediante la aportación de sugerencias, lo que permitirá que la totalidad de la propuesta que ahora se plantea, sea mejorada y perfeccionada para, con todo ello, formar el documento que, una vez concluido el proceso de sugerencias, su estudio e incorporación de las mejoras, forme el documento que pueda ser sometido a aprobación inicial, y el nuevo proceso de información pública y aportación de alegaciones e informes sectoriales procedentes.

Las propuestas se agrupan en 18 familias temáticas que se presentan en el cuadro siguiente como el conjunto de propuestas de modificación planteadas en este avance, describiendo el número de orden, el título de las Normas Urbanísticas al que afectan y el asunto concreto al que se refieren:

NÚMERO PROPUESTA	TÍTULO	ASUNTOS
1	1	CAPÍTULO 1.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. CLASES DE OBRAS Y ACTUACIONES TEMPORALES
2	2	DESTINO TRANSITORIO DE SOLARES
3	4	SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACION DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN
4	5	ESTUDIO DE REPERCUSIÓN POR IMPLANTACIÓN DE USOS
5	6	SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA Y SALIENTES Y VUELOS DE FACHADA
6		PLANTA Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA
7		FACTOR VERDE Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES
8	7	RÉGIMEN, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS
9		USO RESIDENCIAL
10		TRANSFORMACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA
11		USO INDUSTRIAL
12		DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO
13		USO SERVICIOS TERCIARIOS
14		USOS DOTACIONALES SERVICIOS COLECTIVOS Y SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES
15		USO DOTACIONAL ZONA VERDE Y HUERTO URBANO

NÚMERO PROPUESTA	TÍTULO	ASUNTOS
16	8	NORMA ZONAL 1
17		NORMA ZONAL 3
18		NORMA ZONAL 9

5.3 ANÁLISIS DE LOS ACUERDOS DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PG97 E INSTRUCCIONES DE SERVICIO RELACIONADAS CON LA APLICACIÓN DE LAS NNUU

En los años de vigencia y aplicación de las NNUU fue necesario aclarar o puntualizar el sentido de determinados preceptos a través de Acuerdos de la Comisión de seguimiento del PG97 (en adelante CS) e Instrucciones.

Con el objeto de que la modificación de las NNUU facilite su aplicación, se pretende evitar tener que acudir a diferentes textos a la hora de comprender y aplicar las normas, por lo que el Ayuntamiento ha elaborado los denominados, Compendios de NNUU del Plan General, cuya última actualización es de 2021, documentos que tienen por objeto, incorporar en un único texto, tanto las NNUU, como la actualización de la normativa derivada en la aprobación de nuevas legislaciones que las modifican o perfeccionan, como por la incorporación de los cambios derivados de modificaciones de Plan General o de instrumentos de planeamiento que las afectan, y por último, la incorporación de los acuerdos de la Comisión de seguimiento y la divulgación de las Instrucciones.

Para el Avance de esta MPG, junto con los trabajos de actualización del Compendio de Normativa 2021, se ha procedido a analizar el contenido de estos documentos, se ha valorado el contenido de los 366 temas atendidos por los acuerdos de la CS y, cuando procede, se han incorporado adecuando su redacción, se han valorado los contenidos de las Instrucciones y los mandatos derivados de los Acuerdos de la Villa y del Plan operativo de gobierno. Su estudio y clasificación, se ha realizado de la siguiente forma:

***Acuerdos de la Comisión de Seguimiento*:**

Tras su análisis se han diferenciado tres grupos:

- Los que tienen un alcance general y se refieren a la aplicación concreta de un precepto de la NNUU, por lo que deben integrarse en la MPG.
- Los que han quedado obsoletos por haber sido modificada con posterioridad la norma urbanística de aplicación o haberse producido un Acuerdo posterior que lo sustituya.
- Los que se refieren a casos particulares y, por tanto, han cumplido su finalidad una vez aplicado al mismo.

***Instrucciones*:**

Tras su análisis se ha diferenciado entre:

- Aquellas que se deben integrar en el texto de la MPG, porque mantienen su razón y necesidad.

- Aquellas que habría tener por no validas, por proponerse un cambio en la regulación del asunto en concreto.

Acuerdos de la Villa Covid-19, 2020:

Los Acuerdos de la Villa Covid-19, aprobados el 7 de julio de 2020 por el Pleno del Ayuntamiento en la Sesión extraordinaria 10/2020, por unanimidad de todos los grupos políticos, para dar respuesta a las necesidades de la sociedad, tienen como objetivo avanzar en los derechos sociales de los más vulnerables e incentivar la actividad económica tras el impacto de la pandemia.

El ejercicio de la potestad de planeamiento requiere un importante consenso de los grupos políticos. En efecto, la ordenación de la ciudad recoge en sus contenidos determinaciones que afectan a múltiples aspectos de nuestra vida en comunidad. No sólo la ordenación del desarrollo urbano, de los usos, su localización e intensidad. También la economía, la salud, el medio ambiente, la convivencia ciudadana, la movilidad, la perspectiva de género. la accesibilidad y muchos otros aspectos de lo que hoy constituye una sociedad moderna dentro de un Estado social y democrático de Derecho, tienen su reflejo en la ordenación de nuestra ciudad y de sus procesos de transformación, ocupación y uso.

Las leyes del suelo demandan que este proceso de modificación del planeamiento sea democrático y participado por la sociedad, por los ciudadanos, de manera amplia y eficaz. Y demanda también que las decisiones de ordenación tengan un respaldo amplio, que asegure la estabilidad de la ordenación y preste garantías y seguridad a los ciudadanos y a los operadores económicos, ya que los procesos urbanísticos y de edificación son procesos de tramitación y ejecución dilatadas.

Es por ello que se ha tratado, en esta MPG, de recoger aquellos aspectos sobre los que la totalidad de los grupos políticos municipales han alcanzado un consenso, teniendo en cuenta aquellos que directamente se refieren a la necesidad de modificación de las NNUU:

MS.GT2.040/048, referido a la mejora de la habitabilidad;

MS.GT2.069/077, referido a la generación de contenidos económicos reales que hagan atractivas las actuaciones para los promotores privados;

MEC.GT2.030/317, relativo a la flexibilización de los usos compatibles, redefiniendo y modernizando los usos productivos.

También se han tenido en cuenta otros Acuerdos cuya realización se verá facilitada o alineada a través de la modificación del texto de las NNUU, objeto de esta MPG. Se trata de Acuerdos cuyo objeto es:

- La incorporación de nuevas realidades de convivencia en la ciudad, como el co-housing y el co-living, incrementar el parque público de viviendas de alquiler, así como otros usos de interés social, la mejora de la habitabilidad de las viviendas, mejora de las condiciones higiénicas de las viviendas, tratamiento de terrazas

balcones y azoteas, diseño de los espacios comunes, zonas de aparcamientos de bicicletas, naturalización de edificios.
- La incorporación de medidas de mejora de eficiencia energética, de accesibilidad, habitabilidad y confort.
- La mejora y conservación del patrimonio edificado de la ciudad.
- La instalación de huertos urbanos en espacios libres y el incremento de azoteas y jardines verticales en la ciudad.
- La optimización de la utilización de los suelos dotacionales con especial atención a la construcción de viviendas en alquiler o para colectivos desfavorecidos.
- La flexibilización de los usos dotacionales, en especial de los equipamientos, lo que permitirá adaptarlos a las nuevas necesidades y optimizar y racionalizar su uso. Generar espacios multifuncionales que permitan materializar de forma sencilla y económica diversas actividades.
- La actuación en solares municipales y otros espacios infrautilizados para el acondicionamiento de estos espacios, habilitándolos como zonas estanciales de uso público.
- La regeneración urbana de los polígonos industriales.

El contenido propuesto de modificación de las NNUU, se encuentra alineado con los siguientes Acuerdos:

CAPÍTULO I
- Obtención de suelo. MS.GT2.005/013, y MS.GT2.006/014.
- Colaboración público-privada: MS.GT2.025/033.
- Medidas normativas: MS.GT2.040/048, y MS.GT2.041/049.
- Rehabilitación: MS.GT2.042/050.
- Eficiencia energética: MS.GT2.046/054, y MS.GT2.049/057.
- Accesibilidad: MS.GT2.052/060, MS.GT2.054/062, y MS.GT2.054/063.
- Agilización de licencias: MS.GT2.060/068, y MS.GT2.061/069.
- Regeneración y renovación. Diagnóstico: Contexto general: MS.GT2.062/070.
- Planeamiento: Herramientas Urbanísticas y financiación: MS.GT2.069/077 y MS.GT2.071/079.
- Alojamientos alternativos para personas mayores: MS.GT3.012/112

CAPÍTULO II
- Industria. MEEyT.GT1.007/176, y MEEyT.GT1.008/177.
- Eje 3. Agilización y modernización de los procesos y procedimientos administrativos

CAPÍTULO III
- Movilidad sostenible. MEC.GT1.014/221.
- Zonas verdes. MEC.GT1.044/251.
- Calidad del aire y descarbonización de la ciudad: MEC.GT1.073/280, y MEC.GT1.074/281.
- Espacio Público. MEC.GT2.018/305.

Espacio Urbano: MEC.GT2.027/314, MEC.GT2.030/317, MEC.GT2.031/318, MEC.GT2.033/320, y MEC.GT2.036/323.

Se han estudiado, además, los **temas relevantes del Programa Operativo de Gobierno 2019-2023**, muchos de los cuales coinciden con los objetivos de los Acuerdos de la Villa.

Estos aspectos se explican en detalle en el Anexo 1.

Se han estudiado los aspectos de la **Agenda Urbana Española** que están alineados con el contenido de este avance, considerando esta Agenda como el documento que integra las agendas y reflexiones internacionales como documento no normativo, pero de amplio consenso internacional, que tiene carácter de directrices palanca de cumplimiento de la Agenda 2030 española y en coherencia con las políticas urbanas impulsadas por la Unión Europea.

Los contenidos normativos que se propone modificar, están alineados con los objetivos estratégicos 2 a 5 y 7 de la Agenda, en concreto, los correspondientes a Modelo de ciudad, Cambio climático, Gestión sostenible de los recursos y economía circular, Movilidad y transporte y Economía urbana.

5.4 ALTERNATIVAS

Como se ha explicado anteriormente, la documentación del Avance incluye una ficha explicativa para cada una de las 18 propuestas que se plantean. En dichas fichas, en su punto 1 se aborda la PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS. Se analizan, además, las ventajas e inconvenientes de cada alternativa.

El apartado 1 recoge las cuestiones estudiadas y se valoran las soluciones de dos formas:

- Planteando diferentes alternativas cuando se hayan encontrado diferentes formas o planteamientos.
- Planteando directamente la propuesta en los casos en los que se haya entendido que sólo cabe una solución viable.

Las propuestas que carecen de alternativa son las que tienen trama anaranjada y las que sí disponen de alternativas parciales, las de color más suave:

NÚMERO PROPUESTA	TÍTULO	ASUNTOS
1	1	CAPÍTULO 1.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. CLASES DE OBRAS Y ACTUACIONES TEMPORALES
2	2	DESTINO TRANSITORIO DE SOLARES
3	4	SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACION DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN
4	5	ESTUDIO DE REPERCUSIÓN POR IMPLANTACIÓN DE USOS
5	6	SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA Y SALIENTES Y VUELOS DE FACHADA

NÚMERO PROPUESTA	TÍTULO	ASUNTOS
6		PLANTA Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA
7		FACTOR VERDE Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES
8	7	RÉGIMEN, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS
9		USO RESIDENCIAL
10		TRANSFORMACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA
11		USO INDUSTRIAL
12		DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO
13		USO SERVICIOS TERCIARIOS
14		USOS DOTACIONALES SERVICIOS COLECTIVOS Y SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES
15		USO DOTACIONAL ZONA VERDE Y HUERTO URBANO
16	8	NORMA ZONAL 1
17		NORMA ZONAL 3
18		NORMA ZONAL 9

6 DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN DE NNUU

El contenido de la MPG, al abordar cuestiones normativas, entrará en vigor y será de aplicación inmediata una vez que se apruebe definitivamente la MPG. No será necesario, por tanto, un instrumento de desarrollo posterior para la entrada en vigor de las determinaciones contenidas en la MPG.

Por lo que respecta a la tramitación ambiental de esta MPG, ante la no definición del procedimiento a aplicar, explicada en el apartado 1 de este Documento, el Órgano Ambiental, podrá decidir el procedimiento de aplicación una vez analizado el Avance y este Documento.

7 POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

No caben esperar impactos ambientales negativos derivados de ninguna de las propuestas dado que, en su mayor parte, se trata de la incorporación a las NNUU del PG97 de acuerdos de la CS o bien a actualizaciones normativas que son necesarias como consecuencia de los 24 años de vigencia del mismo. Estas actualizaciones normativas obedecen, en su vertiente ambiental, a consideraciones relacionadas con la sostenibilidad, la lucha contra la contaminación del aire y el cambio climático, contaminación acústica, zonas verdes, arbolado, paisaje urbano, residuos y calidad de las aguas y de los suelos, que el PG97 no puede atender correctamente.

Como ya se explicó en el apartado 1. "*Procedimiento de evaluación ambiental de la MPG*" a este nivel de detalle no se identifica que ninguna de las propuestas pueda tener efectos negativos sobre el medio ambiente, pudiéndose dividir los resultados obtenidos, en lo referente a sus potenciales impactos ambientales, en dos grandes bloques:

- Propuestas sin impacto ambiental aparente
- Propuestas con impacto ambiental positivo

En relación a la evaluación de los potenciales impactos sobre el medio ambiente, no se debe perder de vista que algunas de las actuaciones que se llevarán a cabo en el marco de la modificación de las NNUU estarán sujetas (durante su aplicación), a control ambiental en virtud de la normativa sectorial de aplicación y, en particular, en virtud de lo establecido en las propias Ordenanzas en materia de Protección del Medio Ambiente del Ayuntamiento de Madrid.

En el cuadro siguiente se han sombreado en color azul las propuestas sobre cambios normativos que, por su naturaleza, se relacionan con cuestiones de carácter ambiental. En sentido contrario, las no sombreadas atienden a cuestiones sin relación, directa o indirecta, con factores ambientales:

NÚMERO PROPUESTA	TÍTULO	ASUNTOS
1	1	Capítulo 1.4. Instrumentos de ejecución. Clases de obras y actuaciones temporales
2	2	Destino transitorio de solares
3	4	Simplificación y reorganización de la normativa de protección
4	5	Estudio de repercusión de implantación por usos
5	6	Superficie edificada por planta y salientes y vuelos de fachada
6		Planta y construcciones por encima de la altura
7		Factor Verde y acondicionamiento de Espacios Libres
8	7	Régimen, clasificación y condiciones generales de los usos

NÚMERO PROPUESTA	TÍTULO	ASUNTOS
9		Uso Residencial
10		Transformación de Local a Vivienda
11		Uso Industrial
12		Dotación de Servicio de Aparcamiento
13		Uso Servicios Terciarios
14		Usos Dotacionales Servicios Colectivos y Servicios Infraestructurales
15		Uso Dotacional, Zona Verde y Huerto Urbano
16	8	Norma zonal 1
17		Norma Zonal 3
18		Norma Zonal 9

Nota:

Norma zonal 1 de Protección del Patrimonio Histórico
Norma Zonal 3 de Volumetría Específica
Norma Zonal 9 de Actividades Económicas

En este apartado se analiza el grado de incidencia de cada de las 18 familias de propuestas sobre factores ambientales, cuyo resultado se ha incorporado en las fichas de las 18 familias de propuestas (apartado3 de las fichas "*3. INCIDENCIA AMBIENTAL*" de la Memoria del Avance).

Los factores ambientales objeto de análisis en cada una de las propuestas han sido los siguientes:

1. Calidad del Aire y efectos sobre el cambio climático
2. Consumo de energía
3. Calidad del Ambiente sonoro
4. Calidad de las Aguas
5. Generación de Residuos
6. Calidad de los suelos y aguas subterráneas
7. Paisaje urbano

Se ha elaborado una ficha para el análisis de los impactos de cada propuesta, que se ha estructurado del siguiente modo:

i. Presentación del alcance de la propuesta.
ii. Evaluación de la propuesta:

- Valoración del impacto para cada factor del medio:
  - En los casos en los que se refleja, "Sin incidencia ambiental negativa" se está haciendo referencia a que la modificación de la

NU no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente tomando como referencia la aplicación de la norma en vigor ("Efecto nulo").

La simbología empleada ha sido la siguiente:

- En los casos en los que se refleja "Efecto +" significa que la modificación propuesta de la NNUU mejora su aplicación en comparación con el PG97.

La simbología empleada ha sido la siguiente:

– En los casos en los que procede, se realiza una primera propuesta de indicadores de medición y seguimiento del cumplimiento de la norma.

Es decir, no se establecen indicadores para las propuestas en las que no se ha identificado la generación de impacto ambiental.

iii. Valoración global de la propuesta:

7.1 PROPUESTA 1. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. CLASES DE OBRAS Y ACTUACIONES TEMPORALES

	ALCANCE DE LA PROPUESTA 1
	Modifica los Artículos 1.4.1 a 1.4.13 del Título 1 de las NNUU. La modificación del capítulo 1.4. es de obligado cumplimiento ya que adecua las NNUU a la normativa sectorial. Asimismo, esta propuesta de modificación pretende proporcionar una mayor flexibilidad que permita aplicar soluciones diversas para atender, adecuadamente, medidas de accesibilidad, seguridad y eficiencia energética. La regulación de las actuaciones temporales en parcelas ya estaba considerada en las normas. Se aplicará con carácter general en todo el término municipal.

EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA 1

	Factor ambiental	**Valoración del impacto ambiental**		**Indicadores de medición y seguimiento**
1	*Calidad del Aire y efectos sobre el cambio climático*	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
2	Consumo de energía	✅	**Efecto +**: facilita las actuaciones de mejora de la eficiencia energética para edificios existentes	En el estudio ambiental estratégico se estudiarán en detalle indicadores de seguimiento
3	Calidad del ambiente sonoro	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
4	Calidad de las aguas	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
5	Generación de residuos	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	▪ Actuaciones de limpieza de solares vacantes de titularidad pública o privada ▪ Denuncias por acumulación de residuos o uso inadecuado de solares vacantes
6	Calidad de los suelos y aguas subterráneas	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede

	EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA 1			
	Factor ambiental	**Valoración del impacto ambiental**		**Indicadores de medición y seguimiento**
7	Calidad del paisaje urbano		**Efecto +** por la limitación temporal de las actuaciones en comparación con las condiciones vigentes en la actualidad.	En el estudio ambiental estratégico se estudiarán en detalle indicadores de seguimiento.

Impacto potencial global: la propuesta no se prevé que tenga una incidencia ambiental significativa, en todo caso, podría ser **positiva**, para la variable "paisaje" y para consumo de energía.

7.2 PROPUESTA 2. DESTINO TRANSITORIO DE SOLARES

ALCANCE DE LA PROPUESTA 2
Modifica el Artículo 2.2.7 Destino provisional de solares (N-2) del Título 2 de las NNUU. La propuesta de modificación normativa pretende hacer posible el uso transitorio de solares vacantes bajo unas condiciones determinadas. Las medidas propuestas se plantean en solares que ya tienen un destino establecido por el planeamiento. Los destinos permitidos son tasados y admiten una implantación transitoria puesto que el destino final del solar sigue siendo el establecido por el planeamiento. Entre los destinos transitorios de solares se incorporan los huertos urbanos lo que supone una posibilidad de mejora de las condiciones ambientales y de renaturalización urbana. La incidencia ambiental de los destinos concretos que se permiten de manera transitoria deberá estudiarse y valorarse en función del concreto que se decida implantar y deberá cumplir en todo caso, los requisitos establecidos por la normativa sectorial de aplicación. Dicho control se realizará a través de la licencia, declaración responsable o proyecto administrativo para su implantación según los casos.

EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA 2				
	Factor ambiental	**Valoración del impacto ambiental**		**Indicadores de medición y seguimiento**
1	*Calidad del Aire y efectos sobre el cambio climático*	✓	**Efecto +**: en el caso de instalación de Huertos Urbanos	No procede
2	Consumo de energía	=	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
3	Calidad del ambiente sonoro	=	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
4	Calidad de las aguas	=	Sin incidencia ambiental negativa	No procede

	EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA 2			
	Factor ambiental	**Valoración del impacto ambiental**		**Indicadores de medición y seguimiento**
5	Generación de residuos		**Efecto +**: dar uso a solares vacantes evita la mala práctica de que funcionen como zonas de vertido incontrolado de residuos	Actuaciones de limpieza de solares vacantes de titularidad pública o privada Denuncias por acumulación de residuos o uso inadecuado de solares vacantes
6	Calidad de los suelos y aguas subterráneas		**Efecto +**: al evitarse el vertido incontrolado de residuos se evita también la posible contaminación del suelo y de las aguas subterráneas.	En el estudio ambiental estratégico se estudiarán en detalle indicadores de seguimiento para estos factores ambientales.
7	Calidad del paisaje urbano		**Efecto +** por la limitación temporal de las actuaciones en comparación con las condiciones vigentes. Asimismo, la posibilidad de destinar temporalmente estos solares a Huertos Urbanos mejoraría la calidad del paisaje urbano y factores de carácter social y humano.	

Impacto potencial global: la valoración cualitativa del impacto ambiental de la propuesta es **positiva**.

7.3 PROPUESTA 3. SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACIÓN DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN

	ALCANCE DE LA PROPUESTA 3
	La propuesta 3, modifica los artículos 4.1.1, 4.1.3, 4.1.4, 4.2.8, 4.2.10, 4.2.11, 4.2.12, 4.2.14, 4.3.4, 4.3.6, 4.3.7, 4.3.8, 4.3.9, 4.3.10, 4.3.11, 4.3.12, 4.3.13, 4.3.14, 4.3.20, 4.4.7, 4.4.8, 4.5.1, 4.5.2, 4.5.3, 4.5.4, 4.5.5, 4.6.7, 4.6.8, 4.7.1, 4.7.4, 4.7.5, 4.10.2, 4.10.6, 4.11.1, 4.11.2, 4.11.4, incorpora un

ALCANCE DE LA PROPUESTA 3
nuevo artículo 4.3.14 bis, y suprime la Sección Tercera de Infracciones Urbanísticas (Artículos 4.10.8 a 4.10.11) de las NNUU, por innecesario y por remisión a la Legislación. La propuesta de modificación normativa aborda, principalmente, 6 cuestiones. Estas son, la adaptación de los conceptos relativos a la protección del Patrimonio a la legislación vigente en la materia, la protección de la edificación, del centro histórico, de parques y jardines de interés, así como de las normas y planes especiales y la incorporación al texto normativo de los criterios de los acuerdos de la CS al respecto. Estas modificaciones pretenden reorganizar, clarificar y simplificar la normativa de protección del patrimonio histórico y natural. La propuesta plantea una mejora normativa, adaptada a la nueva terminología de proyectos y obras de la propuesta número 1, que facilitará el planteamiento de las obras que pueden acometerse en los edificios catalogados. En este escenario será más sencillo adoptar soluciones que pongan en valor el patrimonio de la ciudad, lo que, en todo caso, puede suponer una mejora medioambiental de la misma.

EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA 3				
	Factor ambiental	**Valoración del impacto ambiental**		**Indicadores de medición y seguimiento**
1	*Calidad del Aire y efectos sobre el cambio climático*	(=)	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
2	Consumo de energía	(=)	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
3	Calidad del ambiente sonoro	(=)	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
4	Calidad de las aguas	(=)	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
5	Generación de residuos	(=)	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
6	Calidad de los suelos y aguas subterráneas	(=)	Sin incidencia ambiental negativa	No procede

	EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA 3			
	Factor ambiental	**Valoración del impacto ambiental**		**Indicadores de medición y seguimiento**
7	Calidad del paisaje urbano	(=)	Sin incidencia ambiental negativa	No procede

Impacto potencial global: el impacto ambiental global que cabe esperar de la aplicación de esta propuesta, se puede considerar **nulo.**

7.4 PROPUESTA 4. ESTUDIO DE REPERCUSIÓN DE IMPLANTACIÓN POR USOS

ALCANCE DE LA PROPUESTA 4

Modifica la Sección Tercera del Capítulo 5.2 del Título 5 que pasa a denominarse "Estudio de Repercusión por Implantación de Usos" (ERIU). Modifica el contenido de los Artículos 5.2.5, 5.2.6 y 5.2.7, suprime el contenido del Artículo 5.2.8 y modifica los Artículos 7.5.19, 7.11.5 del Título 7 y el Artículo 8.2.19 del Título 8 de las NNUU. También se ven afectados los Artículos 4.3.8, 7.2.3, 7.2.8, 7.6.7, 7.6.11 y 8.3.5 incluidos en otras propuestas de este Avance.

La propuesta de modificación normativa pretende clarificar, simplificar y agilizar los trámites urbanísticos previos a la implantación de la actividad respetando el planteamiento establecido respecto a los usos autorizables y otros usos, para los que se prevé un control previo de viabilidad urbanística antes de admitir su implantación.
La propuesta pretende resolver la problemática siguiente en lo que se refiere al Control Urbanístico-Ambiental en la implantación de usos:

- La tramitación de los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental de Usos (PECUAUs) debido a su carácter de instrumento de planeamiento requiere unos trámites y plazos mínimos que generan importantes retrasos en la autorización de la implantación de las actividades sujetas a ellos, lo cual se considera una traba injustificada para los ciudadanos.
- Tal como están configurados en las NNUU los PECUAUs, más que planes urbanísticos son "prelicencias" (sin disponer, en muchos casos, de la definición de los elementos para que pueda ser útil su valoración, ya que su concreción corresponde a fases posteriores de licencia) puesto que la mayoría de los controles que realizan son materia de control de las licencias y declaraciones responsables y no de un instrumento de planeamiento, lo que produce una duplicidad de controles (en muchas ocasiones sin utilidad) en dos procedimientos distintos.
- Como planes urbanísticos los PECUAUs tienen vigencia indefinida, lo que resulta incoherente con su finalidad de valoración de implantación de un uso en un momento y circunstancias determinadas.
- En algunos de los supuestos contemplados en las NNUU el control previo para la implantación se considera excesivo e innecesario puesto que la regulación directa de las condiciones normativas garantiza la correcta implantación del uso o actividad, y en esa fase de planeamiento, se carece de concreción suficiente.

ALCANCE DE LA PROPUESTA 4

- Configurados los PECUAUs como "prelicencias" el concepto de uso autorizable se difumina convirtiéndose en uso alternativo sometido a un doble control, el del propio PECUAU y el de la licencia o declaración responsable.

A los efectos de nuestro análisis la propuesta se sustanciaría en:

- Mantener el concepto de "uso autorizable"
- Sustituir la figura del PECUAU y establecer un nuevo instrumento de control denominado Estudio de Repercusión por implantación de uso (ERIU), que no tenga la categoría de instrumento de planeamiento, para determinados supuestos en los que la valoración para la implantación de la clase y categoría de uso se limita al análisis de sus repercusiones en el ambiente urbano.
- Limitar la función de análisis del ERIU a la implantación de la clase y categoría del uso, valorando para ello su repercusión en el entorno urbano (presión sobre el uso cualificado de ámbito, afección sobre la red viaria y el tráfico rodado y peatonal, accesibilidad en transporte colectivo, repercusión sobre la diversidad de usos del ámbito, etc.), sin entrar en esta fase en la justificación del cumplimiento de las condiciones sectoriales y medioambientales, las cuales son materia de las licencias y declaraciones responsables y, en su caso, de los procedimientos de control ambiental.

EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA 4

El PECUAU es un instrumento ligado a la valoración de la incidencia medioambiental y urbanística de la implantación de determinados usos en la ciudad. La normativa medioambiental estatal ha sido perfeccionada y modificada de forma relevante en estos 24 años, estableciendo un procedimiento determinado de Evaluación Ambiental Estratégica para planes y programas.

La Comunidad de Madrid viene informando de forma reiterada que, por su ámbito limitado y escaso alcance, los Planes Especiales e Control Urbanístico Ambiental de Usos de la ciudad de Madrid, no requieren ser sometidos al procedimiento de EAE establecido por la legislación estatal.

La tramitación del planeamiento se ha convertido en la actualidad en un proceso largo y lleno de formalidades que, en muchos casos, llega incluso a hacer decaer la validez del plan por cuestiones formales y no de fondo y hacer depender la implantación de una actividad de un procedimiento previo que repite controles que son más propios de la licencia o declaración responsable y sin la definición suficiente para

EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA 4

ser realmente útiles, por lo que en muchos casos se convierten en una repetición o relación de la normativa que, en su momento, deberán cumplir conforme a lo que ya establece la normativa vigente. En estos tiempos en los que uno de los principales objetivos de la administración es la simplificación y en el que se valora positivamente la minoración de burocracia en el procedimiento administrativo, no resulta adecuado mantener este, más teórico que útil, doble control, la tramitación de un PECUAU que se circunscriba a valorar aspectos reglados de la actividad que son más propios de la licencia, sin disponer del nivel de definición y concreción de esta, parece una carga burocrática excesiva para el promotor de la actividad, sea pública o privada.

Al igual que en la propuesta anterior, dado el carácter estrictamente normativo, se estima que el impacto ambiental de la misma no es significativo.

Queda claro que el problema que viene a resolver esta propuesta es un problema de carácter burocrático-procedimental, de multiplicidad de procedimientos ambientales y urbanísticos causado por la presencia de un instrumento con un origen anterior al actual desarrollo de la normativa ambiental, que no añade valor de control en la materia, no un problema ambiental.

El estudio de las condiciones sectoriales y medioambientales para estos “usos autorizables” son materia de las licencias y declaraciones responsables y, en su caso, de los procedimientos de control ambiental. Con la aplicación de los mismos, ha de quedar garantizado su mínimo impacto ambiental.

	Factor ambiental	Valoración del impacto ambiental		Indicadores de medición y seguimiento
1	*Calidad del Aire y efectos sobre el cambio climático*	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
2	Consumo de energía	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
3	Calidad del ambiente sonoro	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
4	Calidad de las aguas	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
5	Generación de residuos	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede

	EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA 4			
6	Calidad de los suelos y aguas subterráneas	(=)	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
7	Calidad del paisaje urbano	(=)	Sin incidencia ambiental negativa	No procede

Impacto potencial global: el impacto ambiental global que cabe esperar de la aplicación de esta propuesta, se puede considerar **nulo.**

7.5 PROPUESTA 5. SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA Y SALIENTES Y VUELOS DE FACHADA

ALCANCE DE LA PROPUESTA 5

Modifica los Artículos 6.5.1, 6.5.2, 6.5.3, 6.6.19 y 6.6.20 del Título 6 de las NNUU.
La propuesta de modificación normativa tiene un contenido esencialmente técnico y pretende aclarar una serie de conceptos y establecer determinaciones relativas al cómputo de edificabilidad excluyendo del mismo determinadas superficies con el objetivo de permitir y fomentar mejoras en materia de evacuación, accesibilidad, sostenibilidad, eficiencia energética, habitabilidad y confort en las edificaciones.

Cuanto más sostenible sea un edificio, dispondrá de más incentivo de superficie edificable.
Esta propuesta aborda las siguientes cuestiones y resolver la problemática indicada para aquellas con alguna repercusión de tipo ambiental:

- 1.1. Exclusión del cómputo de edificabilidad de elementos de evacuación y accesibilidad.
- 1.2. Exclusión del cómputo de edificabilidad de elementos de sostenibilidad y mejora de la eficiencia energética.
  - En nueva edificación las NNUU no facilitan o potencian la incorporación de soluciones constructivas que mejoren la eficiencia energética del edificio mediante su exclusión del cómputo de edificabilidad. En concreto, las soluciones de cerramientos exteriores con mayor espesor para mejorar el aislamiento de la envolvente térmica o de galerías bioclimáticas como captadores solares, son soluciones que reducen la superficie utilizable sin posibilidad, en la actualidad, de compensación al computar como edificabilidad consumida.
  - Las NNUU tampoco contemplan la exclusión del cómputo de edificabilidad de:
    - Los locales para guarda de bicicletas o de movilidad activa.
    - Los locales de generación, almacenamiento y distribución de energías renovables.
    - Las chimeneas solares.
- 1.3. Exclusión del cómputo de edificabilidad en vivienda unifamiliar.
- 1.4. Exclusión del cómputo de edificabilidad de las construcciones ligeras desmontables.

ALCANCE DE LA PROPUESTA 5

- 1.5. Exclusión del cómputo de edificabilidad de los soportales, pasajes de acceso a espacios libres público y plantas bajas porticadas; posibilidad de su cerramiento y, en su caso, características de éste.
- 1.6. Exclusión del cómputo de edificabilidad de los locales de instalaciones al servicio del edificio situados en plantas de pisos.
- 1.7. Exclusión del cómputo de edificabilidad del garaje aparcamiento en planta baja.
- 1.8. Exclusión del cómputo de edificabilidad de terrazas y sus características.
- 1.9. Exclusión del cómputo de edificabilidad de los miradores y sus características.
- 1.10. Exclusión del cómputo de locales auxiliares en parcelas calificadas como dotacional de servicios colectivos.

EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA 5

Consideraciones de carácter general

Con esta propuesta se potencia la sostenibilidad de los edificios y viviendas, el uso de energías renovables y la mejora de la eficiencia energética de los edificios mediante la exclusión del cómputo de edificabilidad de los siguientes elementos:

- El exceso de espesor de cerramiento para mejorar el comportamiento de la envolvente térmica.
- Las galerías acristaladas bioclimáticas.
- Los cuartos de instalaciones de energías renovables.
- Las chimeneas solares.

Asimismo, las nuevas condiciones de los miradores que les obligará a contribuir a la mejora del comportamiento bioclimático de los edificios sin reducción de las condiciones de la envolvente térmica contribuirán a mejorar la sostenibilidad de las edificaciones.

La exclusión del cómputo de edificabilidad de los locales para guarda bicicletas y otros elementos de movilidad activa contribuirán a potenciar el uso de estos medios de transporte no contaminantes y favorecer una nueva movilidad urbana más sostenible.

	EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA 5			
	Consideraciones de carácter general			
	Factor ambiental	**Valoración del impacto ambiental**		**Indicadores de medición y seguimiento**
1	*Calidad del Aire y efectos sobre el cambio climático*	✅	**Efecto +**: la propuesta podría tener un impacto positivo por la mejora de la calidad del aire derivada de las medidas de fomento de la eficiencia energética y movilidad sostenible.	Ahorro energético de los edificios a los que se aplique
2	Consumo de energía	✅	**Efecto +**: la propuesta podría tener un impacto positivo al favorecer la implantación de mejoras en eficiencia energética de los edificios.	
3	Calidad del ambiente sonoro	✅	**Efecto +** para el ambiente acústico del interior de los edificios	
4	Calidad de las aguas	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
5	Generación de residuos	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
6	Calidad de los suelos y aguas subterráneas	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
7	Calidad del paisaje urbano	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede

<u>Impacto potencial global</u>: la valoración cualitativa del impacto ambiental de esta propuesta es **positiva.**

7.6 PROPUESTA 6. PLANTA Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA

	ALCANCE DE LA PROPUESTA 6
	Modifica los Artículos 6.6.11, 6.6.15 y 6.6.16 del Título 6 de las NNUU. La propuesta de modificación normativa tiene un contenido esencialmente técnico-urbanístico y pretende aclarar una serie de conceptos establecidos por las NNUU relativos a consideración de las plantas de las edificaciones: baja, inferior a la baja, subterránea, entreplanta, bajo cubierta, ático y los elementos admitidos en las zonas no ocupadas de la planta de ático. Supone una mejora de las condiciones de las edificaciones. De todas las modificaciones incluidas en esta propuesta merece la pena desatacar la relacionada con las azoteas ajardinadas que enlaza con la propuesta siguiente (la número 7) relativa al Factor Verde de los edificios. Esta modificación viene a completar la ausencia en las NNUU de mención expresa a la posible utilización de las azoteas como elementos bioclimáticos verdes para su ajardinamiento o utilización como huerto urbano.

EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA 6

	Factor ambiental	**Valoración del impacto ambiental**		**Indicadores de medición y seguimiento**
1	*Calidad del Aire y efectos sobre el cambio climático*	✓	La propuesta en su conjunto carece de impacto ambiental negativo: se podría decir que es neutra para esta variable, exceptuando la parte relativa a las azoteas ajardinadas cuyo **efecto** es claramente **positivo** en comparación con las NNUU vigentes.	Superficie de azoteas naturalizada tras la entrada en vigor de la nueva norma
2	Consumo de energía	✓	**Efecto +**: al igual que en el factor anterior solo cabe esperar un efecto, y éste positivo, por la aplicación de las azoteas ajardinadas	
3	Calidad del ambiente sonoro	=	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
4	Calidad de las aguas	=	Sin incidencia ambiental negativa	No procede

	EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA 6			
	Factor ambiental	**Valoración del impacto ambiental**		**Indicadores de medición y seguimiento**
5	Generación de residuos	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	Actuaciones de limpieza de solares vacantes de titularidad pública o privada Denuncias por acumulación de residuos o uso inadecuado de solares vacantes
6	Calidad de los suelos y aguas subterráneas	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
7	Calidad del paisaje urbano	✓	**Efecto +** la propuesta de azoteas ajardinadas podría mejorar el paisaje urbano.	Superficie de azoteas naturalizada tras la entrada en vigor de la nueva norma

<u>Impacto potencial global</u>: el impacto ambiental de la propuesta es **positivo** puesto que posibilita la incorporación de cubiertas verdes en las azoteas de los edificios tanto para su ajardinamiento como para la implantación de huertos urbanos lo que potenciará la renaturalización urbana.

7.7 PROPUESTA 7. FACTOR VERDE Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES

ALCANCE DE LA PROPUESTA 7
Modifica los Artículos 6.4.6, 6.10.20 y 6.10.21 del Título 6 de las NNUU. También se ven afectados los artículos 8.5.6, 8.6.10 y 8.7.16. La propuesta de modificación normativa tiene un contenido innovador en cuanto incluye determinaciones de sostenibilidad, confort térmico y bioclimático, así como un contenido técnico para aclarar determinados conceptos de las NNUU. La propuesta de modificación normativa pretende integrar la protección y mejora del medio ambiente en la parcela y en la edificación y lograr la mejora de los espacios libres de parcela, permitiendo la utilización de soluciones diversas que sean las más adecuadas caso a caso y adaptándose a la evolución técnica. Las medidas contempladas en la propuesta tienen un relevante componente de mejora ambiental. Integran criterios de incorporación de la naturaleza en parcela y en edificio, de renaturalización urbana, que favorecerán la incorporación en la edificación de elementos que mejoren su comportamiento bioclimático y el confort térmico de la ciudad, utilizando tanto la envolvente de edificio como los espacios libres de parcela. Estas medidas, favorables ambientalmente, pueden reducir los problemas constructivos que se derivan de las cubiertas ajardinadas tradicionales o de imponer, normativamente una única solución como válida, permitiendo su adaptación a la evolución de la técnica. Crean condiciones adecuadas para el uso de energías renovables al permitir expresamente los paneles de captación solar, de cualquier tipo, tanto en espacio libre directamente como en la cubrición de espacios de aparcamiento. Se aclara la normativa en lo que respecta al espacio libre de parcela incorporando alternativas de soluciones sostenibles y favorables al medioambiente que constituyen soluciones diferentes y adaptables a la evolución técnica.

EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA 7

	Factor ambiental	Valoración del **impacto ambiental**		**Indicadores de medición y seguimiento**
1	*Calidad del Aire y efectos sobre el cambio climático*	✓	**Efecto +**: La propuesta tiene un claro efecto ambiental positivo en esta variable al favorecer la renaturalización urbana, así como al facilitar el uso de energía renovable. Se incorpora a las NNUU un parámetro de sostenibilidad, confort térmico y bioclimático en una coyuntura en la que la sostenibilidad ambiental, la descarbonización de las ciudades y la prevención del cambio climático es un compromiso público con relevancia social.	Evolución y Seguimiento del Factor Verde (concepto acuñado en los trabajos del avance de la revisión del PG2013) **FV (factor verde) = ∑Ci x Si / Superficie de parcela** Donde S se corresponde con las diferentes superficies que aportan confort térmico y C es un coeficiente de ponderación establecido en función de las características térmicas de cada superficie. En tanto no se establezcan parámetros diferentes resultado de la evolución del conocimiento y de la práctica, que deben ser el resultado del compromiso de la mejora continua de la NNUU, los coeficientes de ponderación son los siguientes:
2	Consumo de energía	✓	**Efecto +**: La mejora del comportamiento bioclimático incide directamente en la reducción del consumo de energía por lo que el impacto ambiental de la propuesta se puede considerar positivo.	
3	Calidad del ambiente sonoro	=	Sin incidencia ambiental negativa	

TIPO DE SUPERFICIE (Si)		**Coef. Pond. (Ci)**
ESPACIO LIBRE DE PARCELA	Sin edificación bajo rasante y ajardinada	1
	Sin edificación bajo rasante con pavimento permeable.	0.3
	Con edificación bajo rasante y ajardinada	0.7
ENVOLVENTE DE LA EDIFICACIÓN	Cubiertas verdes compuestas por una estructura con retención de agua de lluvia, tierra y capa vegetal y fachadas ajardinadas.	0.5
	Cubiertas y fachadas con materiales de baja absorción de calor por alta reflectividad de los materiales y colores claros.	0.2

	EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA 7			
	Factor ambiental	Valoración del i**mpacto ambiental**		**Indicadores de medición y seguimiento**
4	Calidad de las aguas	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	
5	Generación de residuos	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	
6	Calidad de los suelos y aguas subterráneas	✅	**Efecto +**La propuesta no se espera que pueda tener incidencia significativa en esta variable. En todo caso podría tener un efecto positivo en lo que pueda influir en el aumento de superficie de las parcelas con drenaje urbano sostenible (DUS)	
7	Calidad del paisaje urbano	✅	**Efecto +** La propuesta puede tener un claro efecto positivo al potenciar la renaturalización urbana.	

Impacto potencial global: El impacto ambiental global de la propuesta es **positivo** porque potenciará la renaturalización urbana y facilitará la generación de energía de origen renovable.

7.8 PROPUESTA 8. RÉGIMEN, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

	ALCANCE DE LA PROPUESTA 8
	Modifica el Artículo 6.7.4 del Título 6 y los Artículos 7.1.2, 7.1.4, 7.2.3 y 7.2.8 del Título 7 de las NNUU. La propuesta de modificación normativa aclara y fija las condiciones que deben reunir los usos asociados evitando el margen de discrecionalidad en la concesión de licencias y se contempla expresamente la posibilidad de desarrollar varias actividades en un mismo local, estableciendo las condiciones para ello. No se altera el juego de usos del PG, solo se clarifican las pautas para la implantación de los usos asociados y se permite desarrollar varias actividades en un mismo local siempre que se encuentren entre los usos permitidos por la normativa de aplicación y se cumplan las condiciones sectoriales requeridas para su implantación. En caso de que sean diferentes se requiere que se cumplan las más exigentes. Como instrumento para valorar la implantación de los usos autorizables se sustituye el PECUAU (instrumento de planeamiento), para el que en los últimos años la Comunidad de Madrid viene informando sistemáticamente que se trata de una figura no sujeta a Evaluación Ambiental Estratégica debido a su escaso alcance, por un mecanismo interno de comprobación previa sujeto a unos requisitos que se podrá tramitar con carácter previo o simultaneo a la licencia y, en su caso, previo a la presentación de la declaración responsable, que permitirá un verdadero análisis de oportunidad de la implantación del uso autorizable, al cual se denomina estudio de repercusión por implantación de usos (ERIU) y que se recoge en la propuesta Nº 4. El ERIU analizará el impacto urbanístico de la implantación del uso autorizable, en particular su posible conflicto con los usos cualificados del ámbito de estudio, sin entrar en la comprobación del cumplimiento de las normativas medioambientales, lo cual es función propia de los medios de intervención urbanísticos (licencias y declaraciones responsables) y, cuando éstos son preceptivos, de los procedimientos de evaluación ambiental, por lo que se trata de la adecuación a lo que establece la normativa ambiental y su desarrollo, normativa inexistente cuando se definió el PECUAU en el PG97

	EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA 8			
	Factor ambiental	**Valoración del impacto ambiental**		**Indicadores de medición y seguimiento**
1	*Calidad del Aire y efectos sobre el cambio climático*	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede

	EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA 8			
	Factor ambiental	**Valoración del impacto ambiental**		**Indicadores de medición y seguimiento**
2	Consumo de energía	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
3	Calidad del ambiente sonoro	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
4	Calidad de las aguas	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
5	Generación de residuos	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
6	Calidad de los suelos y aguas subterráneas	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
7	Calidad del paisaje urbano	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede

Impacto potencial global: el impacto ambiental global que cabe esperar de la aplicación de esta propuesta, se puede considerar **nulo**.

7.9 PROPUESTA 9. USO RESIDENCIAL

ALCANCE DE LA PROPUESTA 9
Modifica los Artículos 7.3.1 a 7.3.8 y 7.3.11 del Título 7 de las NNUU. La propuesta de modificación normativa pretende recoger dentro del uso residencial los modelos residenciales emergentes como el co-living o el co-housing. Asimismo, se incluyen las viviendas dotacionales como nueva categoría en el uso dotacional equipamiento y se incorpora un programa mínimo de vivienda para garantizar una mejor calidad de vida. Las medidas propuestas se limitan a reajustar las modalidades del uso residencial para adaptarlos a las nuevas modalidades de convivencia y a establecer mejores condiciones de habitabilidad, al incluir en las NNUU un nuevo programa mínimo de vivienda, al igual que lo hacen casi todas las ciudades en sus NNUU, evitando de esta forma tener que acudir a la aplicación de la Orden Ministerial de 1944. Se mejoran las condiciones de salubridad de las viviendas mediante la remisión directa al CTE y mediante la exigencia de que todo el suelo de la vivienda se encuentre por encima del terreno en contacto con la edificación, lo que evita viviendas semienterradas.

EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA 9

	Factor ambiental	Valoración del impacto ambiental		Indicadores de medición y seguimiento
1	*Calidad del Aire y efectos sobre el cambio climático*	(=)	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
2	Consumo de energía	(=)	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
3	Calidad del ambiente sonoro	(=)	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
4	Calidad de las aguas	(=)	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
5	Generación de residuos	(=)	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
6	Calidad de los suelos y aguas subterráneas	(=)	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
7	Calidad del paisaje urbano	(=)	Sin incidencia ambiental negativa	No procede

Impacto potencial global: el impacto ambiental global que cabe esperar de la aplicación de esta propuesta, se puede considerar **nulo**.

7.10 PROPUESTA 10. TRANSFORMACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA

ALCANCE DE LA PROPUESTA 10
Incorpora una sección nueva en el capítulo 7.3 "Uso residencial" para incluir los Artículos 7.3.12 a 7.3.16 del Título 7 de las NNUU. Esta propuesta regula diferentes aspectos como las condiciones de uso para la transformación, de la situación del local y de las viviendas resultantes, así como las condiciones de calidad de la vivienda y las estéticas de la transformación y las dotaciones de servicio. Se trata de una propuesta que permitirá clarificar la normativa aplicable, su adecuación a la evolución de la normativa técnica y establecer las condiciones adecuadas para permitir la correcta transformación y destino al uso cualificado, de locales actualmente sin actividad, favoreciendo la regeneración de espacios deteriorados por la situación de desuso de los locales de planta baja, ante la trasformación de la situación socioeconómica. Se pretende que el cambio se haga con las mayores garantías, dando como resultado espacios adecuados tanto en lo referente a las condiciones de las viviendas resultantes como a las condiciones estéticas de la transformación y con la garantía de las dotaciones de servicio que correspondan.

EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA 10

	Factor ambiental	Valoración del impacto ambiental		Indicadores de medición y seguimiento
1	*Calidad del Aire y efectos sobre el cambio climático*	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
2	Consumo de energía	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
3	Calidad del ambiente sonoro	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
4	Calidad de las aguas	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
5	Generación de residuos	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
6	Calidad de los suelos y aguas subterráneas	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede

	EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA 10			
	Factor ambiental	**Valoración del impacto ambiental**		**Indicadores de medición y seguimiento**
7	Calidad del paisaje urbano	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede

Impacto potencial global: el impacto ambiental global que cabe esperar de la aplicación de esta propuesta, se puede considerar **nulo**.

7.11 PROPUESTA 11. USO INDUSTRIAL

ALCANCE DE LA PROPUESTA 11
Modifica los Artículos 7.4.1, 7.4.2, 7.4.4 y 7.4.6 que acoge las condiciones específicas de determinadas categorías y cuyo contenido actual se traslada y modifica en el nuevo artículo 7.4.7 del Título 7 de las NNUU. Esta propuesta pretende incorporar en las NNUU nuevas actividades y que deben encuadrarse en el uso industrial y establecer las condiciones de su implantación y de interrelación con otros usos en la ciudad. Dentro de las tres clases actuales del uso industrial se crean nuevas categorías para incorporar actividades emergentes como las cocinas agrupadas, el almacenaje con reparto a domicilio y el almacenaje logístico, con medidas para evitar los inconvenientes de la coexistencia con el uso residencial a partir de cierto tamaño. La propuesta plantea integrar nuevas formas de actividad surgidas tras la aprobación del PG97 que, a través de los Acuerdos de la CS ya se les había dado encaje en el uso industrial como son las actividades de producción musical, estudios radiodifusión, creación audiovisual, diseños gráficos, etc., en la categoría de servicios empresariales y la incorporación de las centrales de inspección técnica de vehículos en la categoría de los talleres de automoción. También se incorporan actividades surgidas más recientemente que, por sus características, tienen encaje en el uso industrial, como son las cocinas agrupadas y almacenamiento con reparto a domicilio. Se mantiene la posibilidad de coexistencia de todas las categorías del uso industrial con otros usos, pero se establece una regulación específica en lo relativo a la implantación de determinadas categorías limitando sus tipos en ámbitos de uso cualificado residencial y estableciendo exigencias concretas como; zona de espera para motocicletas y bicicletas de reparto, así como para estancia de los repartidores, con superficie mínima en función del número de cocinas y la superficie necesaria para vehículo y repartidor, a fin de reducir las molestias en el viario y en la vecindad, así como preservar el medio ambiente urbano, al establecer que estas tareas se realicen en el interior del local evitando la congestión y degradación del espacio público. En la categoría de industria convencional se incluye la producción agrícola cuando se desarrolle en naves y edificaciones acondicionadas a tal efecto, lo que resulta una medida directamente relacionada con la mejora medioambiental de la ciudad.

	ALCANCE DE LA PROPUESTA 11
	Esta propuesta unida a las propuestas relativas al cumplimiento del nuevo parámetro de factor verde, posibilidad de uso de los espacios libres y uso de las azoteas, supondrán un importante impulso al incremento de espacios con vegetación y/o ajardinados, tanto en cubiertas y fachadas ajardinadas, como en espacios libres en todos los edificios, así como el incremento de posibles espacios destinados a la plantación de huertos urbanos en la ciudad.

	EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA 11			
	Factor ambiental	**Valoración del impacto ambiental**		**Indicadores de medición y seguimiento**
1	*Calidad del Aire y efectos sobre el cambio climático*	✅	**Efecto +**: La propuesta tiene un efecto ambiental positivo en esta variable al favorecer la renaturalización urbana.	Contribución a la mejora del Factor Verde (concepto acuñado en los trabajos del avance de la revisión del PG2013)
2	Consumo de energía	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
3	Calidad del ambiente sonoro	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
4	Calidad de las aguas	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
5	Generación de residuos	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
6	Calidad de los suelos y aguas subterráneas	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
7	Calidad del paisaje urbano	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede

Impacto potencial global: **positivo** por su influencia en potenciará la renaturalización urbana.

7.12 PROPUESTA 12. DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO

ALCANCE DE LA PROPUESTA 12
Modifica el Artículo 6.8.14 del Título 6 y los Artículos 7.5.2, 7.5.4, 7.5.5, 7.5.6, 7.5.7, 7.5.8, 7.5.19 y 7.5.35 del Título 7 de las NNUU. Esta propuesta divide la ciudad en tres zonas por las características de su trama viaria y congestión de tráfico, con el objetivo de impulsar un avance en los objetivos de ciudad sostenible en materia de movilidad urbana al modificar los estándares de dotación de plazas de aparcamiento, carga y descarga y otras reservas, además de establecer y dimensionar la dotación obligatoria para bicicletas y medios de movilidad activa. Las medidas que plantea esta propuesta son favorables a la mejora del medio ambiente y la movilidad urbana puesto que replantean las dotaciones de aparcamiento, carga y descarga manteniendo la diferenciación por usos pero incluyendo una nueva diferenciación por ámbitos, apostando por reducir en la zona más céntrica las dotaciones obligatorias de aparcamiento no residenciales para promover de forma indirecta la reducción del tráfico en la misma abogando de esta forma por la movilidad en transporte público aprovechando el consolidado sistema público con el que cuenta la ciudad de Madrid. Se tienen en cuenta las peculiaridades de cada uso y zona para determinar la dotación mínima. Asimismo, en los usos no residenciales se establecen límites máximos al número de plazas de aparcamiento que puedan disponerse para regular el uso del vehículo privado y fomentar otros modos de transporte. Se potencia el uso de la bicicleta y medios de movilidad activa mediante el establecimiento como dotación obligatoria en todos los usos como medio de transporte limpio y no contaminante.

	EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA 12			
	Factor ambiental	**Valoración del impacto ambiental**		**Indicadores de medición y seguimiento**
1	*Calidad del Aire y efectos sobre el cambio climático*	✅	**Efecto +**: puede generar un efecto positivo en esta variable, dado que establece medidas de desincentivación del uso del vehículo privado lo que podría redundar en una mejora de la calidad del aire de la ciudad.	En la actualidad el Ayuntamiento de Madrid ha implementado diversas medidas con el mismo objetivo, por lo que se hace necesario un trabajo detallado al objeto de definir indicadores fiables ajustados al cambio normativo objeto de análisis. Esta labor será objeto del estudio ambiental estratégico.
2	Consumo de energía	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
3	Calidad del ambiente sonoro	✅	**Efecto +**: puede generar un efecto positivo en esta variable, dado que establece medidas de desincentivación del uso del vehículo privado lo que podría redundar en una mejora acústica por reducción del tráfico en la ciudad.	En el estudio ambiental estratégico se estudiarán en detalle indicadores de seguimiento
4	Calidad de las aguas	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
5	Generación de residuos	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
6	Calidad de los suelos y aguas subterráneas	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
7	Calidad del paisaje urbano	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede

<u>Impacto potencial global</u>: se valora **positivo** porque desincentiva el uso del vehículo privado en la ciudad, favoreciendo la mejora de la calidad del aire.

7.13 PROPUESTA 13. USO DE SERVICIOS TERCIARIOS

ALCANCE DE LA PROPUESTA 13
Modifica los Artículos 7.6.1, 7.6.2, 7.6.3, 7.6.5, 7.6.7, 7.6.9, 7.6.10 y 7.6.11 del Título 7 de las NNUU e incorpora un nuevo Artículo 7.6.3 bis, en el que se recoge la normativa del Plan Especial de Hospedaje (PEH) que se integra en las NNUU. Incorporación de las determinaciones del PEH en las NNUU y modificación, para su mejora, de algunas de sus determinaciones del mismo: se trata de simplificar la normativa de forma que sólo haya que acudir a un texto normativo. Las modificaciones sugeridas suponen aclarar algunos conceptos, matizar las reglas sobre el acceso independiente unificando las mismas para todos los anillos y el resto del suelo municipal no incluidos en los mismos y adaptar la normativa en esta materia a la nueva figura de control de la adecuación de la implantación del uso cuando tiene la consideración de autorizable a través del ERIU. Se considera que las modificaciones incorporadas no alteran el objeto sustancial planteado en el PEH por lo que como señaló el Informe Ambiental Estratégico remitido el 6 de marzo de 2019 por la Comunidad de Madrid en el seno de la tramitación mismo las determinaciones que ahora se incorporan a las NNUU, teniendo en cuenta la reducida magnitud y el alcance espacial puntual con relación al conjunto de la ciudad, no tendrían en principio efectos significativos en el medio ambiente, debido a que el desarrollo de las medidas que se establecen se plantea en un suelo urbano totalmente consolidado, no se observan riesgos para la salud humana ni efectos perjudiciales a ningún espacio protegido. La regulación directa a través de las NNUU de la modalidad de vivienda turística como uso terciario hospedaje no tiene mayores incidencias puesto que simplemente incorpora a las mismas una aclaración a través de los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento. Se mejoran las condiciones exigidas a las VUT cuando se implantan en edificios cuyo uso cualificado sea residencial. Se exigirán las condiciones de la normativa sectorial y, en función del nivel intervención y del uso original, se someterán a las condiciones del uso residencial en cuanto a programa y condiciones de salubridad. Inclusión de las VUT como uso terciario hospedaje: se trata de incorporar a las NNUU el planteamiento del que parte el PEH que considera en el marco de la interpretación de la Comisión de Seguimiento que las VUT están incluidas en el uso terciario hospedaje.

	ALCANCE DE LA PROPUESTA 13
	Uso terciario en clases de otros servicios terciarios y terciario recreativo: el reajuste de los tipos a efectos de aforo y la garantía del cumplimiento de las condiciones de seguridad y la necesidad de incorporar medidas de accesibilidad suponen una mejora para la ciudad.

	EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA 13			
	Factor ambiental	**Valoración del impacto ambiental**		**Indicadores de medición y seguimiento**
1	*Calidad del Aire y efectos sobre el cambio climático*	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
2	Consumo de energía	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
3	Calidad del ambiente sonoro	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
4	Calidad de las aguas	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
5	Generación de residuos	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
6	Calidad de los suelos y aguas subterráneas	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
7	Calidad del paisaje urbano	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede

Impacto potencial global: el impacto ambiental global que cabe esperar de la aplicación de esta propuesta, se puede considerar **nulo.**

7.14 PROPUESTA 14. USOS DOTACIONALES SERVICIOS COLECTIVOS Y SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

ALCANCE DE LA PROPUESTA 14
Modifica los Artículos 7.7.1, 7.7.4., 7.9.1, 7.9.8, 7.10.1, 7.10.3, 7.10.4, 7.10.6, 7.10.8, 7.12.1, 7.12.3, 7.12.4, 7.13.2, 7.13.3, 7.13.7, 7.13.8, 7.13.9, 7.13.10 y 7.13.11 del Título 7 de las NNUU. Esta propuesta aclara determinados elementos de las dotaciones de servicios colectivos incorporando nuevos servicios colectivos y eliminando la innecesaria rigidez en la implantación de dotacionales, de equipamiento creando la categoría de vivienda dotacional y de dotaciones relativas a servicios de infraestructuras aumentando los usos alternativos actuales, lo que facilitará la adaptación de los equipamientos a las cambiantes necesidades de los ciudadanos.

EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA 14

	Factor ambiental	Valoración del impacto ambiental		Indicadores de medición y seguimiento
1	*Calidad del Aire y efectos sobre el cambio climático*	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
2	Consumo de energía	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
3	Calidad del ambiente sonoro	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
4	Calidad de las aguas	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
5	Generación de residuos	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
6	Calidad de los suelos y aguas subterráneas	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
7	Calidad del paisaje urbano	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede

Impacto potencial global: el impacto ambiental global que cabe esperar de la aplicación de esta propuesta, se puede considerar **nulo.**

7.15 PROPUESTA 15. USO DOTACIONAL ZONA VERDE Y HUERTO URBANO

	ALCANCE DE LA PROPUESTA 15
	Modifica los Artículos 7.8.3, 7.8.4, y 7.8.5 del Título 7 de las NNUU. Esta propuesta aclara determinadas cuestiones relativas a las zonas verdes que las NNUU no concretaron en su momento y que han causado incertidumbre en la aplicación de la normativa pero que respetan el concepto de zona verde establecido por el PG97. Se apuesta por regular de forma expresa la posible implantación de huertos urbanos en las zonas verdes, sin desvirtuar su carácter de espacio de estancia y esparcimiento de la generalidad de la población. En conexión con los huertos urbanos se prevé la posibilidad de ubicar nodos de compostaje en las zonas verdes como complemento de los huertos urbanos o, bien, de forma independiente.

	EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA 15			
	Factor ambiental	**Valoración del impacto ambiental**		**Indicadores de medición y seguimiento**
1	*Calidad del Aire y efectos sobre el cambio climático*	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
2	Consumo de energía	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
3	Calidad del ambiente sonoro	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
4	Calidad de las aguas	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
5	Generación de residuos	✓	Si bien la propuesta no incide en la reducción de la generación de residuos, si facilita la gestión de la fracción orgánica de los mismos y la implicación de la ciudadanía de modo directo en la misma.	En el estudio ambiental estratégico se estudiarán en detalle indicadores de seguimiento
6	Calidad de los suelos y aguas subterráneas	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
7	Calidad del paisaje urbano	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede

Impacto potencial global: el impacto ambiental global que cabe esperar de la aplicación de esta propuesta, se puede considerar **nulo**, en comparación con las NNUU vigentes, con una contribución **positiva** en materia de gestión de residuos.

7.16 PROPUESTA 16. NORMA ZONAL 1 DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

ALCANCE DE LA PROPUESTA 16

La propuesta 16, relativa a la NZ1 de Protección del Patrimonio Histórico, modifica los Artículos 8.1.4, 8.1.6, 8.1.7, 8.1.8, 8.1.10, 8.1.12, 8.1.13, 8.1.15, 8.1.18, 8.1.19, 8.1.20, 8.1.22, 8.1.23, 8.1.24, 8.1.25, 8.1.26, 8.1.27, 8.1.28, 8.1.30 y 8.1.31 del Título 8 de las NNUU.
La propuesta de modificación de la norma zonal 1 aborda principalmente cinco cuestiones. Estas son, la recuperación de patios de manzana y espacios libres, la intensificación de usos, la recuperación de fachadas, los criterios de composición y las condiciones de las obras.

Desde el punto de vista ambiental, las modificaciones propuestas persiguen integrar la sostenibilidad ambiental, como variable decisiva en las actuaciones que se plantea, así, cuando se recuperen los patios de manzana o espacios libres, se propone una actualización y mejora de estos, introduciendo el factor bioclimático que permitirá realizar cubiertas verdes o jardines verticales.

Con el mismo objetivo, se propone prohibir en fachadas exteriores elementos individualizados visibles desde la vía pública, así como regular exigencias higiénicas o condiciones de vivienda exterior y ventilación e iluminación natural en todo el municipio de Madrid.
Todo ello, con el objetivo de incluir exigencias de sostenibilidad energética y calidad del aire, que permitan integrar la protección y mejora del medio ambiente y lograr así, la consecución del desarrollo sostenible en el Centro Histórico, reduciendo las construcciones en desuso y mal estado de conservación.

EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA 16

	Factor ambiental	Valoración del impacto ambiental		Indicadores de medición y seguimiento
1	*Calidad del Aire y efectos sobre el cambio climático*	✓	**Efecto +**: La propuesta tiene un claro efecto ambiental positivo en esta variable al favorecer la renaturalización urbana, así como favorecer el factor bioclimático.	Evolución y Seguimiento del Factor Verde (concepto acuñado en los trabajos del avance de la revisión del PG2013)

	EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA 16			
	Factor ambiental	**Valoración del impacto ambiental**		**Indicadores de medición y seguimiento**
			Obligación de cubiertas ajardinadas de las edificaciones que ocupan el patio de manzana cuando se actúa sobre ellas.	Evolución y Seguimiento del Factor Verde (concepto acuñado en los trabajos del avance de la revisión del PG2013)
2	Consumo de energía	✓	**Efecto +**: La mejora del comportamiento bioclimático incide directamente en la reducción del consumo de energía por lo que el impacto ambiental de la propuesta se puede considerar positivo.	
3	Calidad del ambiente sonoro	=	Sin incidencia ambiental negativa	
4	Calidad de las aguas	=	Sin incidencia ambiental negativa	
5	Generación de residuos	=	Sin incidencia ambiental negativa	
6	Calidad de los suelos y aguas subterráneas	=	Sin incidencia ambiental negativa	
7	Calidad del paisaje urbano	✓	**Efecto +**Obligación rehabilitación construcciones que ocupan los patios de manzana en cambio de uso	

Impacto potencial global: el impacto ambiental global de la propuesta es **positivo** porque potenciará la renaturalización urbana y facilitará la eficiencia energética de los edificios.

7.17 PROPUESTA 17. NORMA ZONAL 3 DE VOLUMETRÍA ESPECÍFICA

ALCANCE DE LA PROPUESTA 17
La propuesta, relativa a la NZ3 de Volumetría Específica, modifica los artículos 8.3.2 (cuyo contenido se funde con el actual del 8.3.3), 8.3.3 (que pasa a denominarse "uso cualificado"), 8.3.4, 8.3.5, 8.3.7, y 8.3.10 del Título 8 de las NNUU. La propuesta de modificación normativa engloba las cuestiones de uso cualificado, condiciones de parcelación y regulación de obras de sustitución y ampliación de grado 1º. La propuesta diferencia el uso cualificado de los dos grados de la norma zonal y resuelve el problema de la edificación de los espacios interbloques. Asimismo, elimina el problema de búsqueda y localización de los antecedentes de planeamiento y facilita la transformación de usos compatibles y autorizables. Se trata de mejorar la normativa para evitar las dificultades que se han encontrado en la aplicación del texto aprobado en la MPG 00/335 que sobre todo en el grado 1º se ha constatado que es en muchas ocasiones difícil de aplicar. Se establecen garantías para la valorar la procedencia de la parcelación a través de la tramitación de un Plan Especial y se mejora la normativa relativa a las obras de sustitución y ampliación en el grado 1º.

EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA 17

	Factor ambiental	Valoración del impacto ambiental		Indicadores de medición y seguimiento
1	*Calidad del Aire y efectos sobre el cambio climático*	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
2	Consumo de energía	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
3	Calidad del ambiente sonoro	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede

	EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA 17			
	Factor ambiental	**Valoración del impacto ambiental**		**Indicadores de medición y seguimiento**
4	Calidad de las aguas	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
5	Generación de residuos	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
6	Calidad de los suelos y aguas subterráneas	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
7	Calidad del paisaje urbano	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede

Impacto potencial global: el impacto ambiental global que cabe esperar de la aplicación de esta propuesta, se puede considerar **nulo**.

7.18 PROPUESTA 18. NORMA ZONAL 9 DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

ALCANCE DE LA PROPUESTA 18
La propuesta, relativa a la NZ9 de Actividades Económicas, modifica los Artículos 8.9.11, 8.9.14, 8.9.17 y 8.9.18. del Título 8 de las NNUU. La propuesta de modificación normativa contiene medidas para flexibilizar la implantación de usos en la norma zonal 9 y de simplificación administrativa al eliminar la necesidad de plan especial en los casos en los que el Ayuntamiento considere improcedente la cesión de suelo o edificabilidad y proceda la monetización de las cesiones. 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.

EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA 18

	Factor ambiental	Valoración del impacto ambiental		Indicadores de medición y seguimiento
1	*Calidad del Aire y efectos sobre el cambio climático*	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
2	Consumo de energía	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
3	Calidad del ambiente sonoro	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
4	Calidad de las aguas	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
5	Generación de residuos	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
6	Calidad de los suelos y aguas subterráneas	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
7	Calidad del paisaje urbano	⊜	Sin incidencia ambiental negativa	No procede

Impacto potencial global: el impacto ambiental global que cabe esperar de la aplicación de esta propuesta, se puede considerar **nulo**.

7.19 VALORACION AMBIENTAL GLOBAL DE LAS PROPUESTAS

Como se ha podido comprobar, el resultado de todas las evaluaciones efectuadas concluye que, bien no hay efectos significativos sobre el medio ambiente o que, de existir, estos son positivos.

Es decir, la modificación de las NNUU interviene para reducir los efectos que diversas actuaciones podrían generar sobre algunos factores de carácter ambiental, logrando, por medios indirectos, como el uso de solares vacantes, prevenir el riesgo de vertidos de residuos o mejorando la calidad de los barrios al permitir, en estos solares, la incorporación de huertos urbanos (de claro beneficio ambiental pero, sobre todo, social). Siendo uno de sus mayores activos ambientales permitir actuaciones – no contempladas en las normas vigentes y conectadas con la gestión del cambio climático – tales como la mejora en la eficiencia energética de edificios existentes, incentivar la sostenibilidad de los edificios, permitir la utilización de las azoteas como elementos bioclimáticos verdes para su ajardinamiento o utilización como huerto urbano y favorecer la incorporación en la edificación de elementos que mejoren su comportamiento bioclimático y el confort térmico de la ciudad.

8 INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

Se indican a continuación los principales planes con carácter ambiental o territorial de aplicación en la ciudad de Madrid, relacionados con la MPG y su relación con los mismos:

CAMBIO CLIMÁTICO

8.1 ESTRATEGIA DE CALIDAD DEL AIRE Y CAMBIO CLIMÁTICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID (2013-2020). PLAN AZUL+

Objeto:

Su objetivo es mejorar la calidad del aire de la Comunidad de Madrid, disminuir las emisiones de gases de efecto invernadero e implantar medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.

Líneas Estratégicas

- Proporcionar un marco de referencia para acometer actuaciones coordinadas entre las distintas Administraciones públicas.
- Mejorar el conocimiento disponible sobre calidad del aire y adaptación al cambio climático.
- Reducir la contaminación por sectores.
- Fomentar la utilización de combustibles limpios y mejores tecnologías.
- Promover el ahorro y la eficiencia energética.

- Involucrar al sector empresarial en la problemática de calidad del aire y cambio climático.
- Mantener medios y herramientas adecuados de evaluación y control de la calidad del aire.

Valoración de incidencias: los objetivos y desarrollo de la MPG están en sintonía con la Estrategia de calidad del aire y cambio climático de la Comunidad de Madrid.

La Estrategia se ha revisado en 2019 (https://www.comunidad.madrid/transparencia/sites/default/files/plan/document/revision_plan_azul_interactivo.pdf) y, además, se encuentra en Información Pública el proyecto de Decreto para la aprobación de la Estrategia de Mitigación y Adaptación al Cambio Climático y de Mejora de la Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid 2021-2030.

8.2 PLAN DE CALIDAD DEL AIRE DE LA CIUDAD DE MADRID Y CAMBIO CLIMÁTICO (PLAN A) 2017-2020

Objeto:

Los objetivos generales del Plan A son garantizar la protección de la salud frente a los efectos de los contaminantes atmosféricos, contribuir a la lucha contra el cambio climático reduciendo las emisiones totales (emisiones directas e indirectas, derivadas del consumo de electricidad) de gases de efecto invernadero (GEI) y potenciar la resiliencia urbana frente a los efectos climáticos.

El Plan A es el Plan de Calidad del Aire y Cambio Climático del Ayuntamiento de Madrid aprobado en Junta de Gobierno en septiembre de 2017. Pretende conseguir una ciudad sostenible que garantice la salud de la ciudadanía madrileña frente al reto de la contaminación y fortalezca la ciudad frente a los impactos del cambio climático.

Este Plan recoge 4 principales líneas de actuación, indicadas a continuación, que se materializan en 30 medidas:

i. Movilidad más sostenible:

- Reducción de la intensidad de tráfico privado motorizado: actuaciones sobre la red viaria y el espacio público para la promoción de los modos activos de movilidad (peatonal y ciclista) y del transporte público.
- Medidas de fomento de tecnología de bajas emisiones:
  - Impulso a la movilidad eléctrica.
  - Actuaciones sobre las emisiones de flotas estratégicas (autobuses, taxis, flotas de servicios municipales) y distribución urbana de mercancías.
- Medidas sobre vehículos privados motorizados: incentivos fiscales, restricción gradual de acceso, aparcamiento y circulación a los vehículos más contaminantes.
- Elaboración de un plan de movilidad sostenible municipal.

ii. Gestión urbana baja en emisiones y mayor eficiencia energética:

- Fomento de la sustitución de combustibles de calefacción contaminantes: prohibición del uso de carbón y regulación del uso de la biomasa.
- Promoción del uso de energías renovables.

iii. Adaptación al cambio climático:

- Impulso de proyectos e implementación de soluciones basadas en la naturaleza con el objetivo de adaptar la ciudad a las amenazas ambientales derivadas de las alteraciones climáticas.
- Intervenciones en edificios, barrios y en las grandes infraestructuras de la ciudad.

iv. Sensibilización ciudadana y colaboración con otras administraciones:

- Tiene como objetivo principal aumentar la conciencia ciudadana sobre las consecuencias que tienen a corto, medio y largo plazo, tanto una mala calidad del aire, como el aumento de gases de efecto invernadero, y buscar las necesarias vías de coordinación con las administraciones central y regional, que permitan abordar estos retos cuyo ámbito supera al municipio.

Valoración de incidencias: los objetivos y desarrollo de la MPG están en sintonía con el Plan y constituye un medio que facilita las líneas de actuación del mismo.

8.3 MADRID 360

Objeto:

MADRID 360 mejorará la calidad del aire a través de tres ejes: transformando la ciudad, la movilidad y la administración. Se va a centrar en seis líneas estratégicas: un Madrid sostenible; un Madrid eficiente; un Madrid inteligente; un Madrid global; un Madrid saludable, y un Madrid accesible.

MADRID 360 rebajará las emisiones de óxidos de nitrógeno un 15 % más que lo que proponía el plan anticontaminación anterior, ya que prevé una reducción del 20 % de los NOx en 2023.

La mayor parte de las medidas que contiene esta nueva estrategia se implementarán progresivamente y, para que se puedan ejecutar, se tramitarán los cambios necesarios en la normativa municipal como, por ejemplo, la nueva ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad de abril de 2021.

Medidas previstas:

- Peatonalización de la Puerta del Sol
- Apuesta por el transporte público
- Centro se abrirá a los C de alta ocupación
- Limitación de los vehículos más contaminantes en toda la ciudad
- Ayudas para la renovación de flotas en cuatro años
- Un nuevo pulmón. El bosque metropolitano
- Reducción de emisiones en Valdemingómez
- Fin de las calderas de carbón
- Apuesta por la bicicleta, la moto y otros transportes alternativos
- Más aparcamientos disuasorios
- Nuevas infraestructuras. Soterramiento A5, reforma de Nudo Norte, nuevos carriles Bus -VAO en accesos a Madrid
- Una ciudad inteligente

Valoración de incidencias: Los objetivos y desarrollo de la MPG están en sintonía con esta estrategia y constituye un medio que facilita las medidas de la misma.

EFICIENCIA ENERGÉTICA

8.4 PLAN ENERGÉTICO REGIONAL. HORIZONTE 2020.

Objeto:

En la actualidad se encuentra en redacción el nuevo Plan para el horizonte 2030.

La energía es un bien imprescindible para el desarrollo socioeconómico y para el bienestar personal y colectivo, que requiere la atención de las Administraciones Públicas.

El Gobierno de la Comunidad de Madrid, fiel a sus compromisos, ha elaborado este Plan Energético, cuyo horizonte se fija en el año 2020 y que constituye el instrumento de su estrategia energética.

El Plan Energético de la Comunidad de Madrid Horizonte 2020 tiene los siguientes objetivos generales, que son coherentes con los establecidos en la planificación energética nacional y europea:

- Satisfacción de la demanda energética con altos niveles de seguridad y calidad en el suministro, reforzando para ello las infraestructuras existentes;
- Mejora de la eficiencia en el uso de la energía, que permita reducir el consumo en un 10% respecto del escenario tendencial;
- Incremento del 35% en la producción de energía renovable y por encima del 25% en la producción energética total.

El Plan presenta tres líneas estratégicas:

- Mejora de la eficiencia en la utilización de la energía, de forma que consumiendo menos alcancemos los mismos niveles de producción y de confort.
- Incremento de la producción de energía en la región, fundamentalmente de origen renovable.
- Mejora de las infraestructuras energéticas, con objeto de garantizar un suministro fiable, seguro y de calidad.

Valoración de incidencias: los objetivos y desarrollo de la MPG están en sintonía con el Plan y constituye un medio que facilita las líneas de actuación del mismo.

ZONAS VERDES

8.5 PLAN DE INFRAESTRUCTURA VERDE Y BIODIVERSIDAD (MADRID)

[Aprobado por la Junta de Gobierno en diciembre de 2018 con un horizonte de 12 años (2030)]

Objeto:

Objetivos del plan: Realizar una planificación estratégica de la infraestructura verde, considerando la ciudad como un gran ecosistema, incluyendo su biodiversidad, su conectividad, aumentando el grado de conexión entre las zonas verdes situadas dentro y fuera de ciudad, y teniendo en cuenta el cambio climático, contribuyendo a mitigar sus efectos y a disponer de una masa arbórea capaz de absorber la mayor cantidad posible de emisiones, favoreciendo la permeabilidad, la retención de agua y la mejora biológica del suelo, promoviendo el equilibrio dotacional entre los distritos de la ciudad; la calidad; la participación y la corresponsabilidad.

La **MISIÓN** del Plan: Conservar, gestionar y reequilibrar la infraestructura verde y el ecosistema urbano de Madrid, mejorándolo progresivamente y adaptándose al cambio climático, para su uso, disfrute y bienestar ciudadano.

La **VISIÓN** para la ciudad: Una ciudad desarrollada sobre una potente infraestructura verde, conectada, equilibrada, diversa, resiliente, integrada, y visible por la ciudadanía.

En la elaboración del este Plan, que incluye por primera vez la biodiversidad dentro de la planificación estratégica de la infraestructura verde, se ha tenido en cuenta la sostenibilidad; la conectividad, aumentando el grado de conexión entre las zonas verdes situadas dentro y fuera de ciudad, y el cambio climático, contribuyendo a mitigar sus efectos y a disponer de una masa vegetal capaz de absorber la mayor cantidad posible de emisiones. También contempla favorecer la permeabilidad, la retención de agua y la mejora biológica del suelo, mediante la implantación de técnicas de drenaje urbano sostenible.

Valoración de incidencias: Los objetivos y desarrollo de la MPG están en sintonía con el Plan y constituye un medio que facilita las líneas de actuación del mismo.

MOVILIDAD

8.6 PLAN DE MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE DE LA CIUDAD DE MADRID (PMUS MADRID)

Objeto:

Este Plan, previsto para el horizonte 2020, es la herramienta de gestión de la que se dota el Ayuntamiento para estructurar sus políticas de movilidad basándose en unos objetivos generales de mejora de la calidad ambiental, la competitividad, la seguridad y la universalidad de nuestro modelo de ciudad, tal y como recoge el Plan de Calidad del Aire.

El Plan recogió todas las actuaciones de mejora de la movilidad hasta el año 2020, incluidas las ya contempladas en otros planes y las que ya están en marcha desde distintos ámbitos. Integra 15 medidas dirigidas a conseguir para 2020 una reducción de cerca del 6% del tráfico en la ciudad a favor de los modos más sostenibles (caminar, bicicleta y transporte público).

Desde su marcado carácter estratégico, este PMUS Madrid establece, a partir de un diagnóstico inicial, un enfoque integrado de líneas de acción y medidas que, incluidas ya muchas de forma dispersa en otros planes y políticas en marcha, obligan a establecer un marco de coordinación al servicio de ese modelo y proponen la adopción de nuevas actuaciones coherentes con aquellas.

A día de hoy, el Ayuntamiento se encuentra en pleno proceso de revisión de la vigente Ordenanza de Movilidad

Valoración de incidencias: la MPG contribuye a los objetivos del PMUS.

OTROS PLANES Y PROGRAMAS RELACIONADOS

8.7 PROGRAMA DE FOMENTO DE LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA Y RURAL

Objeto:

Desarrollado en el marco del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, tiene como objeto la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas -incluidas las unifamiliares-, de urbanización o reurbanización de los espacios públicos y, en su caso, de edificación de edificios o viviendas en sustitución de edificios o viviendas demolidos, dentro de ámbitos de actuación denominados área de regeneración y renovación urbana o rural previamente delimitados territorialmente por acuerdo de la Administración competente y que cumplan una serie de requisitos establecidos por el Estado.

La línea de ayudas financia actuaciones conjuntas sobre Áreas de Regeneración y Renovación Urbana y Rural, por lo que las propuestas comprenden obras de

rehabilitación en edificios, obras de reurbanización y ayudas para el equipo técnico de gestión.

Valoración de incidencias: los objetivos y desarrollo de la MPG están en sintonía con el Plan y constituye un medio que facilita las líneas de actuación del mismo.

8.8 PLAN ESTRATÉGICO DE SUBVENCIONES. ÁREA DE GOBIERNO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE 2019-2021

Aprobado por Decreto de 23 de enero de 2019, del Delegado del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible. Modificado por Decretos de 19 de marzo de 2020 y 11 de mayo de 2021, del Delegado del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano

Plazo de ejecución: Desde el 23 de enero de 2019 (fecha de su aprobación) hasta el 31 de diciembre de 2021.

Objetivos del plan:

- Contribuir a la conservación y rehabilitación de edificios existentes de uso residencial vivienda.
- Contribuir al fomento del desarrollo urbano sostenible, la arquitectura, el diseño urbano y el acceso a la vivienda.
- Contribuir a la mejora de la calidad de vida de las personas en el ámbito de sus viviendas.

En el Plan, tras las modificaciones introducidas mediante los Decretos de 19 de marzo de 2020 y 11 de mayo de 2021 del Delegado del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano, se advierte la existencia de 3 líneas de subvención que incluyen las siguientes actuaciones:

- Línea de subvención 1: Destinada a fomentar actuaciones de rehabilitación, renovación y eficiencia energética de edificios de uso residencial vivienda.
- Línea de subvención 2: Destinada a fomentar el diseño urbano y el acceso a la vivienda.
- Línea de subvención 3: Destinada a fomentar la adaptación de viviendas.

Valoración de incidencias: Análisis de incidencias: Los objetivos y desarrollo de la MPG están en sintonía con el Plan y constituye un medio que facilita las líneas de actuación del mismo.

8.9 PLAN OPERATIVO DE GOBIERNO (POG) 2019-2023 (AYUNTAMIENTO DE MADRID)

Recoge información relativa a la operativización de la Estrategia municipal 2019-2023. El Plan Operativo de Gobierno establece las estrategias, proyectos y actuaciones asociadas a cada uno de los Objetivos Estratégicos, y los pasos a seguir con el fin de alcanzar las metas propuestas.

El Plan Operativo de Gobierno de la Ciudad de Madrid para el mandato 2019-2023 ha sido tomado en consideración por la Junta de Gobierno en su sesión de fecha 25 de marzo de 2021.

El Mapa Estratégico de la Ciudad de Madrid se estructura en 5 ejes y 28 objetivos estratégicos:

- Eje Estratégico Madrid, ciudad de oportunidades, con 6 objetivos estratégicos
- Eje Estratégico Madrid, ciudad para todas las familias, con 8 objetivos estratégicos
- Eje Estratégico Madrid, ciudad sostenible, con 5 objetivos estratégicos
- Eje Estratégico Madrid, ciudad abierta, culta y deportiva, con 3 objetivos estratégicos
- Eje Estratégico Madrid, responsable, transparente y fácil, con 6 objetivos estratégicos

El Mapa Estratégico se vincula con la Agenda 2030 sobre el Desarrollo Sostenible, con sus 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y 169 Metas.

El Plan Operativo de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid 2019-2023 incluye 1.786 Actuaciones que se agrupan en 140 Estrategias/Proyectos y en 15 Planes Transversales, en función de los 5 Ejes y 28 Objetivos Estratégicos del Mapa Estratégico.

Para cada Actuación se indica la Unidad responsable de su desarrollo, el compromiso o compromisos del Acuerdo de Gobierno y la medida o medidas de los Acuerdos de la Villa a las que da respuesta, el Plan o Planes Transversal en que se integra y el ODS o los ODS con los que se alinea.

<u>Valoración de incidencias:</u> La MPG se alinea con este POG ya que, como se ha explicado, recoge parte de sus objetivos.

En Madrid a 14 de julio de 2021

EVALUACIÓN AMBIENTAL, S.L.
C.I.F. B-19189331
Juan Bravo 3 - A
28006 MADRID

Firmado digitalmente por
CAMACHO RUIZ GUILLERMO -

Fecha: 2021.07.14 19:08:26 +02'00'

Fdo.: Guillermo Camacho Ruiz
Subdirector General
Evaluación Ambiental, S.L.

Análisis Inicial Económico relativo al documento de Avance de la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General

Expediente 135-2021-00796

Informe elaborado para la Subdirección General de Normativa de la Dirección General de Planeamiento del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Madrid

Julio de 2021

98024E4E0520A20D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:24:52
CSV : 98024E4E0520A20D

Sobre este informe

Este trabajo ha sido elaborado por PricewaterhouseCoopers Asesores de Negocios, SL (PwC) como adjudicatario del contrato menor (Expediente 135-2021-00796) para la elaboración del informe titulado "Análisis Inicial Económico relativo al "Documento de Avance de la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General". Este informe ha sido preparado según el alcance expuesto en el contrato menor, identificando y analizando los impactos socioeconómicos potenciales y la sostenibilidad económico-financiera de los mismos que se derivan de las propuestas de modificaciones normativas analizadas y expuestas por el Ayuntamiento de Madrid.

Durante el proceso de elaboración de este informe, la Dirección General de Planeamiento del Ayuntamiento de Madrid nos ha facilitado las últimas versiones disponibles de las 18 fichas de propuestas de modificación normativa, siendo la última recibida a fecha 12 de julio de 2021.

En el presente informe, hemos expresado nuestro entendimiento de las cuestiones sobre las que se ha requerido nuestra opinión en base a la documentación e información que nos ha facilitado el Ayuntamiento de Madrid.

El Informe está firmado por Anna Merino Castelló, Directora del Departamento de Economics de PwC España, licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales, Master of Science in Economics y Doctora en Economía por la Universidad Pompeu Fabra. Ha dedicado su carrera profesional al campo de la estrategia empresarial, la política de competencia y la regulación económica, tanto en el sector público como en el privado, aportando perspectiva y análisis económico a asuntos jurídicos y de mercado. Su experiencia profesional comenzó en NERA Economic Consulting, donde trabajó en numerosos proyectos de índole económica y de competencia. Posteriormente, ocupó el cargo de responsable de Análisis de Mercados en la Autoritat Catalana de la Competència (ACCO) y de responsable del Área de Competencia, Regulación y Ayudas de Estado en la Consejería de Vicepresidencia, Economía y Hacienda de la Generalitat de Catalunya.

Anna Merino Castelló
Directora del Departamento Economics, PwC España

98024E4E0520A20D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:24:52
CSV : 98024E4E0520A20D

Índice

1. Introducción y objetivos del Informe **1**

2. Modificaciones normativas y análisis de alternativas **3**

3. Análisis inicial de los efectos económicos previsibles **5**

3.1. Metodología 5

3.2. Descripción de la NNUU y efectos económicos previsibles 6

4. Conclusiones y recomendaciones para las fases posteriores o el seguimiento ex-post **22**

5. Anexos **25**

98024E4E0520A20D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:24:52
CSV : 98024E4E0520A20D

1. Introducción y objetivos del Informe

El **Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997** (en adelante, PG97) es el instrumento a nivel municipal que establece, en el marco de los planes de ordenación territorial y en coherencia con las políticas sectoriales con incidencia sobre el suelo, la disposición urbanística del municipio de Madrid.

Desde la aprobación del PG97, y con el objetivo de adaptar la normativa a la realidad cambiante y adaptarse a situaciones sobrevenidas por cambios en el contexto urbanístico, se han tramitado hasta 30 instrumentos de planeamiento en los últimos 24 años que afectan y modifican algunos preceptos de las NNUU, respondiendo a cuestiones muy acotadas en objeto y alcance.

En este momento actual, con el objetivo de modificar determinados aspectos de las NNUU que, por razones jurídicas, urbanísticas, medioambientales y de simplificación y aclaración, deben ser actualizados, así como de adecuar la normativa urbanística a los cambios de hábitos que han surgido en los últimos años, el Ayuntamiento de Madrid ha realizado una propuesta de modificación normativa mediante el documento **Avance de la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997** (en adelante, MPG) que se ha estructurado a partir de los siguientes 18 bloques temáticos.

Figura 1. Bloques temáticos de la modificación de las NNUU

#	Bloque temático
1	Capítulo 1.4. Instrumentos de ejecución. Clases de obras y actuaciones temporales
2	Destino transitorio de solares
3	Simplificación y reorganización de la Normativa de protección
4	Estudio de repercusión por implantación de usos
5	Superficie edificada por planta y salientes y vuelos de fachada
6	Planta y construcciones por encima de la altura
7	Factor verde y acondicionamiento de espacios libres
8	Régimen, clasificación y condiciones generales de los usos
9	Uso residencial
10	Transformación de local a vivienda
11	Uso industrial
12	Dotación de servicio de aparcamiento
13	Uso de servicios terciarios
14	Usos dotacionales servicios colectivos y servicios infraestructurales
15	Uso dotacional zona verde y huerto urbano
16	Norma zonal 1
17	Norma zonal 3
18	Norma zonal 9

98024E4E0520A20D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:24:52
CSV : 98024E4E0520A20D

Este informe de Análisis Inicial Económico que valora el documento de Avance de la MPG **tiene como objetivo analizar los impactos socioeconómicos potenciales y la sostenibilidad económico-financiera** de los mismos que se derivan de las propuestas de modificaciones normativas para cada uno de los 18 bloques temáticos. El alcance geográfico del estudio abarca todo el municipio de Madrid.

Así, este informe da cumplimiento a lo previsto en el sistema jurídico:

- **Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.**
  - **Artículo 43.b)** *"Estudio de viabilidad: En el que se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal."*
- **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.**
  - **Artículo 22.4** *"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."*
  - **Artículo 22.5** *"La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación."*

Este documento incluye, desde un punto de vista cualitativo, un análisis inicial del impacto socioeconómico y de sostenibilidad económico-financiera que pueden derivarse de las propuestas de modificación normativa. Sin embargo, este informe no incluye un análisis cuantitativo ni de los impactos económicos ni de la sostenibilidad económico-financiera que corresponden a otras fases de tramitación.

El documento tiene la siguiente estructura. Después de esta introducción, la **Sección 2** analiza las propuestas de modificaciones normativas y sus alternativas, la **Sección 3** analiza los efectos socioeconómicos y de sostenibilidad económico-financiera previsibles y, finalmente, la **Sección 4** concluye y realiza recomendaciones para las fases posteriores a partir de la valoración global de los 18 bloques temáticos.

98024E4E0520A20D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv
Fecha Firma: 20/07/2021 13:24:52
CSV : 98024E4E0520A20D

2. Modificaciones normativas y análisis de alternativas

El documento de Avance de la MPG incluye 18 bloques temáticos en los que se describen y analizan pormenorizadamente las problemáticas que el Ayuntamiento de Madrid busca resolver y se explicitan diferentes alternativas para ello. Estas modificaciones tienen como objetivo principal simplificar, aclarar y actualizar determinados aspectos de la PG97 de cara a conseguir una mayor transparencia normativa, mayores incentivos medioambientales, reducir trabas burocráticas y administrativas, así como adecuarse a las normativas sectoriales correspondientes vigentes.

Asimismo, el documento analiza y justifica las ventajas e inconvenientes de cada una de las alternativas normativas valoradas. También, cabe mencionar que, en cada uno de los casos, siempre se ha tenido en cuenta la alternativa de mantener la normativa sin modificación, es decir, no hacer nada.

A la hora de escoger las modificaciones normativas, se han tenido en cuenta los principios más relevantes de la *better regulation* que lleva años impulsando la Unión Europea y que España ha adoptado como propios en varias normativas. Estos principios buscan que cualquier intervención en el mercado sea justificada (principio de necesidad), apropiadas respecto al objetivo que se pretende conseguir y a la problemática que pretende resolver (principio de proporcionalidad) y que tenga los mínimos efectos secundarios o colaterales en el mercado (principio de mínima distorsión):

- **Principio de necesidad:** Los reguladores sólo deberían intervenir cuando sea estrictamente necesario.
- **Principio de proporcionalidad:** Sus intervenciones deben ser apropiadas y proporcionales al problema o riesgo existente y sus costes identificados y minimizados.
- **Principio de mínima distorsión:** La regulación deberá estar enfocada en el problema que se pretende resolver y minimizar los efectos secundarios y colaterales.

Tal y como se resume en las **Figuras 2 y 3**, el documento incluye 111 propuestas de modificaciones normativas y analiza un total de 155 alternativas. Es decir, no todas las propuestas contienen varias alternativas de modificación normativa ya que no siempre es posible resolver una misma problemática de varias formas diferentes. La mayoría de las modificaciones normativas corrigen aspectos técnicos y tienen una clara vocación de reducción de barreras normativas y burocráticas a través de la aclaración y eliminación de ambigüedades, por lo que la única alternativa analizada ha sido la "no modificación". Este ha sido el caso para 84 propuestas, un 75,7% del total. Cuando se han analizado problemáticas más complejas y modificaciones de un calado más relevante y con mayores impactos tanto económicos como sociales y medioambientales, se han analizado más de una alternativa. En este sentido, se han analizado 2, 3 y hasta 4 alternativas en 27 casos, un 24,3% del total.

98024E4E0520A20D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:24:52
CSV : 98024E4E0520A20D

Figura 2. Resumen de alternativas analizadas por propuesta de modificación normativa

Número de alternativas por propuesta	Número de propuestas	Número de alternativas
1	84	**75,7%**
2	12	**10,8%**
3	13	**11,7%**
4	2	**1,8%**
Total	**111**	100,0%

Figura 3. Resumen de propuestas y alternativas analizadas por bloque temático

#	Bloque temático	Número de propuestas	Número de alternativas
1	Capítulo 1.4. Instrumentos de ejecución. Clases de obras y actuaciones temporales	2	2
2	Destino transitorio de solares	1	2
3	Simplificación y reorganización de la Normativa de protección	22	25
4	Estudio de repercusión por implantación de usos	3	5
5	Superficie edificada por planta y salientes y vuelos de fachada	10	14
6	Planta y construcciones por encima de la altura	13	13
7	Factor verde y acondicionamiento de espacios libres	6	8
8	Régimen, clasificación y condiciones generales de los usos	5	8
9	Uso residencial	8	12
10	Transformación de local a vivienda	7	9
11	Uso industrial	2	3
12	Dotación de servicio de aparcamiento	5	8
13	Uso de servicios terciarios	6	9
14	Usos dotacionales servicios colectivos y servicios infraestructurales	7	11
15	Uso dotacional zona verde y huerto urbano	2	2
16	Norma zonal 1	5	10
17	Norma zonal 3	3	6
18	Norma zonal 9	4	8
	Total	**111**	**155**

98024E4E0520A20D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:24:52
CSV : 98024E4E0520A20D

En cualquier caso, el Ayuntamiento de Madrid siempre ha valorado la alternativa de "no hacer nada" frente a la alternativa o alternativas de modificación normativa y, en todos los casos, y después de realizar una valoración teniendo en cuenta los principios de necesidad, proporcionalidad y mínima distorsión, ha optado por las modificaciones expuestas en el documento de Avance de la MPG.

3. Análisis inicial de los efectos económicos previsibles

3.1. Metodología

Para realizar el Análisis Inicial Económico del *"Avance de la MPG"* se ha analizado pormenorizadamente cada una de las propuestas incluidas en los 18 bloques temáticos con la intención de dar cumplimiento a lo previsto en el sistema jurídico (véase la Sección 1). En primer lugar, se identifican los artículos que se pretenden modificar. Seguidamente, se describe la propuesta de modificación normativa y el objetivo que pretende conseguir, es decir, la problemática a resolver. Finalmente, se realiza una ficha con la valoración del impacto socioeconómico de cada uno de los bloques, así como su sostenibilidad económico-financiera siguiendo el siguiente esquema:

- **Tipología de impactos a valorar:** Desglose de la tipología de impactos según si afectan a la economía y a la sociedad de la ciudad de Madrid (impacto socioeconómico) o a las cuentas públicas del Ayuntamiento de Madrid (sostenibilidad económico-financiera).
  - **Impacto socioeconómico**: descripción de los impactos potenciales generados a la economía y sociedad de la ciudad de Madrid que generarán las propuestas de modificaciones normativas. En este sentido, se identifican tanto los impactos positivos como negativos que pudieran generarse derivados de la modificación normativa en la actividad económica, el tejido empresarial y el empleo de la ciudad de Madrid, así como en la sociedad madrileña, es decir, en los barrios, los presupuestos familiares, en la calidad de vida, entre otros.
  - **Sostenibilidad económico-financiera**: descripción de los impactos generados en las cuentas públicas del Ayuntamiento de Madrid de las propuestas de modificaciones normativas. En concreto, se identifican los potenciales gastos para el Ayuntamiento de Madrid en el sentido de una mayor dotación presupuestaria para poder llevar a cabo las modificaciones normativas, así como los potenciales ahorros e impacto en ingresos en el sentido de una mayor o menor recaudación por impuestos municipales y tasas.
- **Colectivo afectado**: descripción del colectivo afectado por la propuesta de modificación normativa según si impacta sobre empresas o residentes y, según el caso, entre paréntesis se especifica sector (en el caso de empresas) y al grupo de personas (en el caso de residentes) al que podría afectar. No se incluye en el caso de Sostenibilidad económico-financiera debido a que el colectivo afectado será siempre el Ayuntamiento de Madrid.

98024E4E0520A20D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv
Fecha Firma: 20/07/2021 13:24:52
CSV : 98024E4E0520A20D

- **Medición ex-ante**: valoración cualitativa del impacto socioeconómico y/o en la sostenibilidad económico-financiera de cada uno de los impactos potenciales analizados ya que estamos ante un análisis inicial económico. La valoración cualitativa incluye:
  - **5 niveles según el impacto esperado**: impacto bajo, medio/bajo, medio, medio/alto y alto.
  - **Dos paletas de colores según el impacto potencial**: paleta de rojos para los impactos negativos y paleta de verdes para los positivos. Por ejemplo, en el caso de los impactos de sostenibilidad económico-financiera, una paleta de rojos (verdes) en la fila de gastos indica mayores gastos (menores gastos), mientras que en la fila de ingresos indica menores ingresos (mayores ingresos).

- **Indicadores de medición y seguimiento**: identificación de indicadores, variables y datos propuestos a incorporar en la medición cuantitativa en fases posteriores del análisis económico de la modificación normativa, así como para la realización del seguimiento ex-post de los impactos experimentados.

Finalmente, en los bloques en los que se han identificado posibles impactos negativos, se proponen **medidas correctoras** para mitigarlos o reducirlos.

3.2. Descripción de la NNUU y efectos económicos previsibles

BLOQUE 1. Capítulo 1.4. Instrumentos de ejecución. Clases de obras y actuaciones temporales

- **Modificaciones**

  El **bloque 1 "Capítulo 1.4. Instrumentos de ejecución. Clases de obras y actuaciones temporales"** contiene 2 propuestas de modificaciones normativas. Se propone modificar los Artículos 1.4.1 a 1.4.13 del Título 1 de las NNUU.

  Descripción y objetivos

  La modificación del capítulo 1.4. es de obligado cumplimiento ya que adecua las NNUU a la normativa sectorial. Asimismo, esta propuesta de modificación pretende proporcionar una **mayor flexibilidad que permita aplicar soluciones diversas para atender adecuadamente medidas de accesibilidad, seguridad y eficiencia energética**.

98024E4E0520A20D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv
Fecha Firma: 20/07/2021 13:24:52
CSV : 98024E4E0520A20D

- **Efectos económicos previsibles**

Tipo de impacto	Impacto	Colectivo afectado	Medición ex-ante: valoración del impacto	Indicadores de medición y seguimiento
Impacto socioeconómico	Mayor actividad económica y empleo debido a la mejora y reducción de barreras legales y burocráticas a la hora de realizar proyectos de obra.	• **Empresas** (construcción y reformas)	Bajo ✓ Alto	• # licencias de obra solicitadas
	Mayor claridad, facilidad y reducción de tiempos a la hora de abordar proyectos de obras y urbanización.	• **Residentes** • **Empresas** (construcción y reformas)	✓	• Tiempo promedio por expediente
	Reducción del consumo y gasto en energía.	• **Residentes** • **Empresas**	✓	• Intensidad de consumo energética
Sostenibilidad económico-financiera	**Gasto**: ahorro derivado del incremento de la productividad laboral de los trabajadores públicos (reducción del tiempo de tramitación de expedientes).		✓	• Tiempo promedio por expediente
	Ingreso: el previsible aumento de proyectos de obra incrementará los ingresos (+ tasas por prestación de servicios urbanísticos; + Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras).		✓	• Tasas prestación servicios urbanísticos. • ICIO

BLOQUE 2. Destino transitorio de solares

- **Modificaciones**

El **bloque 2 "Destino transitorio de solares"** contiene una única propuesta de modificación normativa. Se propone modificar el Artículo 2.2.7 Destino provisional de solares (N-2) del Título 2 de las NNUU.

- **Descripción y objetivos**

La propuesta de modificación normativa pretende **hacer posible el uso transitorio de solares vacantes bajo unas condiciones determinadas**.

- **Efectos económicos previsibles**

Tipo de impacto	Impacto	Colectivo afectado	Medición ex-ante: valoración del impacto	Indicadores de medición y seguimiento
Impacto socioeconómico	Rentabilidad temporal por los ingresos o rentas generadas por la cesión del uso de los solares vacantes.	• **Empresas** (inmobiliarias)	Bajo ✓ Alto	• Ingresos por rentas
	Regeneración urbana y revalorización de la zona por el uso y disfrute de activos ociosos.	• **Residentes**	✓	• Precio del m2 promedio en la zona
	Incorporación de productos y servicios asociados al uso y disfrute de los solares vacantes a la economía de la ciudad.	• **Empresas**	✓	
Sostenibilidad económico-financiera	**Gasto**: no se aprecia ni un incremento ni una reducción de gastos significativo.			
	Ingreso: ingresos o rentas por la cesión del uso de solares de titularidad pública.		✓	• Ingresos por rentas

BLOQUE 3. Simplificación y reorganización de la Normativa de protección

- **Modificaciones**

El **bloque 3 "Simplificación y reorganización de la Normativa de protección"** contiene 22 propuestas de modificaciones normativa. Se propone modificar los artículos 4.1.1, 4.1.3, 4.1.4, 4.2.8, 4.2.10, 4.2.11, 4.2.12, 4.2.14, 4.3.4, 4.3.6, 4.3.7, 4.3.8, 4.3.9, 4.3.10, 4.3.11, 4.3.12, 4.3.13, 4.3.14, 4.3.20, 4.4.7, 4.4.8, 4.5.1, 4.5.2,

98024E4E0520A20D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv
Fecha Firma: 20/07/2021 13:24:52
CSV : 98024E4E0520A20D

4.5.3, 4.5.4, 4.5.5, 4.6.7, 4.6.8, 4.7.1, 4.7.4, 4.7.5, 4.10.2, 4.10.6, 4.11.1, 4.11.2, 4.11.4, incorpora un nuevo artículo 4.3.14 bis, y suprime la Sección Tercera de Infracciones Urbanísticas (Artículos 4.10.8 a 4.10.11) de las NNUU, por innecesario y por remisión a la Legislación.

- **Descripción y objetivos**

La propuesta de modificación normativa aborda, principalmente, 6 cuestiones. Estas son, la **adaptación de los conceptos relativos a la protección del Patrimonio** a la legislación vigente en la materia, la **protección de la edificación**, del **centro histórico**, de **parques y jardines de interés**, así como de las **normas y planes especiales** y la **incorporación al texto normativo de los criterios de los acuerdos de la CS al respecto**. Estas modificaciones **pretenden reorganizar, clarificar y simplificar la normativa de protección del patrimonio histórico y natural**.

- **Efectos económicos previsibles**

Tipo de impacto	Impacto	Colectivo afectado	Medición ex-ante: valoración del impacto	Indicadores de medición y seguimiento
	Mejoras en la eficacia de las actuaciones de conservación del patrimonio histórico y natural.	• **Residentes**	Bajo – Alto ✓	• # obras de conservación y mejora
Impacto socioeconómico	Mayor actividad económica y empleo por el impulso de proyectos de actuación sobre el patrimonio protegido derivado de la simplificación y clarificación normativa, así como de la eliminación de barreras normativas innecesarias, e incertidumbre por incoherencias.	• **Residentes** • **Empresas** (construcción y rehabilitación)	✓	• # proyectos de actuación sobre el patrimonio protegido
	Gasto: ahorro en costes al reducir el número de consultas, que no añaden valor, sobre la adecuación de las obras propuestas.		✓	• # consultas
Sostenibilidad económico-financiera	**Ingreso**: el previsible aumento de proyectos de actuación sobre el patrimonio protegido y de la actividad económica incrementará los ingresos (+ tasas por prestación de servicios urbanísticos; + Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras; + Impuesto sobre Actividades Económicas).		✓	• Tasas prestación servicios urbanísticos • ICIO • IAE

BLOQUE 4. Estudio de repercusión por implantación de usos

- **Modificaciones**

El **bloque 4 "Estudio de repercusión por implantación de usos"** contiene 3 propuestas de modificaciones normativas. Se propone modificar la Sección Tercera del Capítulo 5.2 del Título 5 que pasa a denominarse "Estudio de Repercusión por Implantación de Usos". Modifica el contenido de los Artículos 5.2.5, 5.2.6 y 5.2.7, suprime el contenido del Artículo 5.2.8 y modifica los Artículos 7.5.19, 7.11.5 del Título 7 y el Artículo 8.2.19 del Título 8 de las NNUU. También se ven afectados los Artículos 4.3.8, 7.2.3, 7.2.8, 7.6.7, 7.6.11 y 8.3.5 incluidos en otras propuestas de este Avance.

- **Descripción y objetivos**

La propuesta de modificación normativa pretende **simplificar y agilizar los trámites urbanísticos previos a la implantación de la actividad** respetando el planteamiento establecido respecto a los usos autorizables y otros usos, para los que se prevé un control previo de viabilidad urbanística antes de admitir su implantación. En concreto, se propone la supresión del Plan Especial de Control

98024E4E0520A20D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv
Fecha Firma: 20/07/2021 13:24:52
CSV : 98024E4E0520A20D

Urbanístico Ambiental de Usos (PECUAU) y su sustitución por el Estudio de Repercusión de Implantación por Usos (ERIU), un mecanismo interno de consulta previa sujeto a unos requisitos que se podrá tramitar de forma previa a la declaración responsable.

- **Efectos económicos previsibles**

Tipo de impacto	Impacto	Colectivo afectado	Medición ex-ante: valoración del impacto	Indicadores de medición y seguimiento
Impacto socioeconómico	Mayor actividad económica y empleo debido a la racionalización, simplificación y agilización de los trámites urbanísticos.	• **Empresas** (construcción y reformas)	Bajo – Alto: ✓	• # licencias de obra solicitadas
	La supresión del PECUAU y la reducción a los supuestos imprescindibles que requerirán de este Plan Especial disminuirá el riesgo normativo a las empresas y incrementará la viabilidad de sus proyectos gracias a la mayor transparencia, facilidad, reducción de tiempos y de costes en los trámites urbanísticos.	• **Residentes** • **Empresas** (construcción y reformas)	✓	• Tiempo promedio por expediente
Sostenibilidad económico-financiera	**Gasto**: ahorro en costes al suprimir el control previo en los supuestos en los que se consideran innecesarios y agilizando la implantación en los casos en los que se mantiene la valoración previa.		✓	• Tiempo promedio por trámite
	Ingreso: no se aprecia ni un incremento ni una reducción de ingresos significativo.			

BLOQUE 5. Superficie edificada por planta y salientes y vuelos de fachada

- **Modificaciones**

El **bloque 5 "Superficie edificada por planta y salientes y vuelos de fachada"** contiene 10 propuestas de modificaciones normativas. Se propone modificar los Artículos 6.5.1, 6.5.2, 6.5.3, 6.6.19 y 6.6.20 del Título 6 de las NNUU.

Descripción y objetivos

La propuesta de modificación normativa tiene un contenido esencialmente técnico y pretende aclarar una serie de conceptos y establecer determinaciones relativas al cómputo de edificabilidad excluyendo del mismo determinadas superficies con el objetivo de **permitir y fomentar mejoras en materia de evacuación, accesibilidad, sostenibilidad, eficiencia energética y confort en las edificaciones**. En definitiva, cuanto más sostenible sea un edificio, dispondrá de más incentivo de superficie edificable.

- **Efectos económicos previsibles**

Tipo de impacto	Impacto	Colectivo afectado	Medición ex-ante: valoración del impacto	Indicadores de medición y seguimiento
Impacto socioeconómico	Mayor eficiencia energética y uso de energías renovables en los edificios que se traducirá en una reducción del coste energético de las familias.	• **Residentes**	Bajo – Alto: ✓	• % autoconsumo • Intensidad energética
	Nuevas posibilidades y abaratamiento de costes que incentivará la construcción de nuevos edificios con mayor sostenibilidad que se sitúan actualmente en el umbral de rentabilidad.	• **Empresas** (construcción e inmobiliarias)	✓	
	Impulso a la movilidad urbana sostenible, reducción del gasto en transporte, fomento de la movilidad activa y mitigación de las externalidades negativas asociadas a la contaminación del transporte tradicional.	• **Residentes** • **Empresas** (movilidad sostenible)	✓	• m2 de locales para guardar vehículos de movilidad activa y sostenible
Sostenibilidad económico-financiera	**Gasto**: no se aprecia ni un incremento ni una reducción de gastos significativo.			
	Ingreso: no se aprecia ni un incremento ni una reducción de ingresos significativo.			

98024E4E0520A20D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv
Fecha Firma: 20/07/2021 13:24:52
CSV : 98024E4E0520A20D

BLOQUE 6. Planta y construcciones por encima de la altura

- **Modificaciones**

El **bloque 6 "Planta y construcciones por encima de la altura"** contiene 13 propuestas de modificaciones normativas. Se propone modificar los Artículos 6.6.11, 6.6.15 y 6.6.16 del Título 6 de las NNUU.

- **Descripción y objetivos**

La propuesta de modificación normativa tiene un contenido esencialmente técnico y pretende **aclarar una serie de conceptos establecidos por las NNUU relativos a consideración de las plantas de las edificaciones**: baja, inferior a la baja, entreplanta, ático, bajo cubierta y azotea.

- **Efectos económicos previsibles**

Tipo de impacto	Impacto	Colectivo afectado	Medición ex-ante: valoración del impacto	Indicadores de medición y seguimiento
Impacto socioeconómico	La mejor redacción normativa facilitará una mayor inversión y mejoras en las azoteas por parte de las comunidades de propietarios, lo que puede revalorizar el precio de los pisos y utilizar espacios ociosos con valor ambiental.	• **Residentes** • **Empresas** (construcción y reformas)	Bajo ✓ Alto	• Inversión en mejoras azoteas
Sostenibilidad económico-financiera	**Gasto**: no se aprecia ni un incremento ni una reducción de gastos significativo.			
	Ingreso: no se aprecia ni un incremento ni una reducción de ingresos significativo.			

BLOQUE 7. Factor verde y acondicionamiento de espacios libres

- **Modificaciones**

El **bloque 7 "Factor verde y acondicionamiento de espacios libres"** contiene 6 propuestas de modificaciones normativas. Se propone modificar los Artículos 6.4.6, 6.10.20 y 6.10.21 del Título 6 de las NNUU. También se ven afectados los artículos 8.5.6, 8.6.10 y 8.7.16 del Título 8 de las NNUU.

- **Descripción y objetivos**

La propuesta de modificación normativa tiene un contenido innovador en cuanto incluye determinaciones de sostenibilidad, confort térmico y bioclimático, así como un contenido técnico para aclarar determinados conceptos de las NNUU. La propuesta de modificación normativa pretende **integrar la protección y mejora del medio ambiente y lograr la mejora de los espacios libres de parcela,** permitiendo la utilización de soluciones diversas que sean las más adecuadas caso a caso y adaptándose a la evolución técnica.

98024E4E0520A20D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv
Fecha Firma: 20/07/2021 13:24:52
CSV : 98024E4E0520A20D

- **Efectos económicos previsibles**

Tipo de impacto	Impacto	Colectivo afectado	Medición ex-ante: valoración del impacto	Indicadores de medición y seguimiento
Impacto socioeconómico	Incentivos para un mayor desarrollo tecnológico y adaptación ágil de soluciones a la situación climática de la ciudad.	• **Empresas** (tecnológicas y medioambientales) • **Residentes**	Bajo – Alto ✓	• Nuevas soluciones tecnológicas implementadas
	Impulso de la sostenibilidad de los edificios y reducción de las externalidades negativas derivadas del cambio climático	• **Residentes**	✓	• Temperatura media de Madrid • Contribución de los edificios a la emisión de GEI
	Mayor autoconsumo y reducción del coste energético de las familias.	• **Residentes** • **Empresas** (placas solares)	✓	• Consumo energía renovable
	Se incluye una nueva exigencia (factor verde) que puede, inicialmente, erigirse como una barrera legislativa y dificultar la edificaciones de obra nueva, ampliación y/o rehabilitación	• **Empresas** (construcción e inmobiliarias)	✓	• # consultas sobre el nuevo requisito
Sostenibilidad económico-financiera	**Gasto**: no se aprecia ni un incremento ni una reducción de gastos significativo.			
	Ingreso: no se aprecia ni un incremento ni una reducción de ingresos significativo.			

- **Propuesta de medidas correctoras**

Con tal de reducir o eliminar los efectos económicos negativos que puedan derivarse de la modificación normativa propuesta, recomendamos las siguientes medidas correctoras:

- Análisis del impacto de la nueva exigencia (factor verde) sobre las edificaciones de obra nueva y seguimiento del número de consultas realizadas sobre el nuevo requisito.

BLOQUE 8. Régimen, clasificación y condiciones generales de los usos

- **Modificaciones**

El **bloque 8 "Régimen, clasificación y condiciones generales de los usos"** contiene 5 propuestas de modificaciones normativas. Se propone modificar el Artículo 6.7.4 del Título 6 y los Artículos 7.1.2, 7.1.4, 7.2.3 y 7.2.8 del Título 7 de las NNUU.

- **Descripción y objetivos**

La propuesta de modificación normativa aclara y fija las condiciones que deben reunir los usos asociados evitando el margen de discrecionalidad en la concesión de licencias y se contempla expresamente la **posibilidad de desarrollar varias actividades en un mismo local**, estableciendo las condiciones para ello. Adicionalmente, adapta la definición de usos autorizables al nuevo ERIU, un mecanismo interno de consulta previa que se podrá tramitar previo a la declaración responsable.

98024E4E0520A20D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv
Fecha Firma: 20/07/2021 13:24:52
CSV : 98024E4E0520A20D

- **Efectos económicos previsibles**

Tipo de impacto	Impacto	Colectivo afectado	Medición ex-ante: valoración del impacto	Indicadores de medición y seguimiento
Impacto socioeconómico	Oportunidad de implantar nuevas actividades o simultanear actividades económicas en un mismo local que previsiblemente incrementará la actividad económica, el empleo y la rentabilidad.	• **Empresas**	Bajo – Alto ✓	• # actividades por empresa • Ingresos por establecimiento
	Reducción de gastos al desaparecer los inherentes a la redacción y tramitación del Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos.	• **Residentes**	✓	
	Mayor actividad económica y empleo debido a una mayor transparencia, facilidad y agilidad de trámites administrativos que reducirá el riesgo normativo empresarial e incrementará la viabilidad de los proyectos.	• **Empresas**	✓	• # consultas previas ERIU • Sugerencias y reclamaciones ERIU vs PECUAU
Sostenibilidad económico-financiera	**Gasto**: no se aprecia ni un incremento ni una reducción de gastos significativo.			
	Ingresos: el nuevo estudio de repercusión por implantación de usos (ERIU) requerirá articular el procedimiento administrativo necesario, lo cual aumentará los ingresos (+ tasas por prestación de servicios urbanísticos).		✓	• Tasa prestación servicios urbanísticos

BLOQUE 9. Uso residencial

- **Modificaciones**

El **bloque 9 "Uso residencial"** contiene 8 propuestas de modificaciones normativas. Se propone modificar los Artículos 7.3.1 a 7.3.8 y 7.3.11 del Título 7 de las NNUU.

- **Descripción y objetivos**

La propuesta de modificación normativa pretende recoger dentro del uso residencial los **modelos residenciales emergentes como el *co-living* o el *co-housing***. Asimismo, se incluyen las viviendas dotacionales como nueva categoría en el uso dotacional equipamiento y se incorpora un programa mínimo de vivienda para garantizar una mejor calidad de vida.

98024E4E0520A20D

Información de Firmantes del Documento
MADRID
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv
Fecha Firma: 20/07/2021 13:24:52
CSV : 98024E4E0520A20D

- **Efectos económicos previsibles**

Tipo de impacto	Impacto	Colectivo afectado	Medición ex-ante: valoración del impacto	Indicadores de medición y seguimiento
Impacto socioeconómico	Posibilitación normativa de nuevas modalidades de residenciales como el co-living o el co-housing, con un amplio impacto sobre la actividad y empleo del mercado residencial.	• **Empresas** (construcción e inmobiliarias)	Bajo – Alto ✓	• % variación co-livings • % variación co-housings
	Abaratamiento y facilitación del acceso a la vivienda en general, y a colectivos jóvenes en particular.	• **Residentes** (jóvenes)	✓	• Precio m2 co-living y co-housing
	Ligero encarecimiento del precio de la unidad de vivienda mínima al aumentar su tamaño.	• **Residentes** • **Empresas** (construcción e inmobiliarias	✓	• Precio unidad vivienda mínima
	Inclusión de viviendas dotacionales que permitirá poner en marcha proyectos en parcelas dotacionales, facilitando así el acceso a una vivienda digna a los colectivos más vulnerables.	• **Residentes** (colectivos vulnerables)	✓	• # personas alojadas en viviendas dotacionales
	Mejora de la calidad de vida de los residentes al incentivar una mejora en la calidad de proyectos de construcción de viviendas accesibles al no computar la edificabilidad de diferentes espacios y/o locales (trasteros en planta baja, conserjería, paquetería, etc.)	• **Residentes** (colectivos vulnerables) • **Empresas** (construcción e inmobiliarias)	✓	• Satisfacción de propietarios e inquilinos
Sostenibilidad económico-financiera	**Gasto**: no se aprecia ni un incremento ni una reducción de gastos significativo.			
	Ingreso: el previsible aumento de proyectos de obra y de la actividad económica incrementará los ingresos (+ tasas por prestación de servicios urbanísticos; + Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras; + Impuesto sobre Actividades Económicas).		✓	• Tasas prestación servicios urbanísticos • ICIO • IAE

- **Propuesta de medidas correctoras**

Con tal de reducir o eliminar los efectos económicos negativos que puedan derivarse de la modificación normativa propuesta, recomendamos las siguientes medidas correctoras:

- Análisis y seguimiento del precio de la unidad de vivienda mínima.
- Análisis y seguimiento de los potenciales problemas de convivencia y del posible desplazamiento del uso residencial tradicional en las zonas céntricas de la ciudad.
- Análisis y seguimiento de la evolución de los precios en las zonas donde se sitúan la mayoría de *co-living* y *co-housing*.

BLOQUE 10. Transformación de local a vivienda

- **Modificaciones**

El **bloque 10 "Transformación de local a vivienda"** contiene 7 propuestas de modificaciones normativas. Se propone incorpora una sección nueva en el capítulo 7.3 "Uso residencial" para incluir los Artículos 7.3.12 a 7.3.16 del Título 7 de las NNUU.

- **Descripción y objetivos**

Esta propuesta regula diferentes aspectos como las **condiciones de uso para la transformación, de la situación del local para la transformación, y de las viviendas resultantes**, así como las condiciones de calidad de la vivienda y estéticas de la transformación y las dotaciones de servicio.

98024E4E0520A20D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv
Fecha Firma: 20/07/2021 13:24:52
CSV : 98024E4E0520A20D

- **Efectos económicos previsibles**

Tipo de impacto	Impacto	Colectivo afectado	Medición ex-ante: valoración del impacto	Indicadores de medición y seguimiento
Impacto socioeconómico	La flexibilización y el establecimiento explícito de las condiciones de uso para la transformación de local a vivienda incrementará la oferta de viviendas y colaborará en la contención de precios tanto de venta como de alquiler.	• **Residentes** (inquilinos)	Bajo – Alto ✓	• # locales transformados a vivienda • Precio m2 viviendas
	Mayor posibilidades en cuanto al destino de los locales (uso, ventas, arrendamiento, etc.), impulsando así nuevos usos de locales ociosos o abandonados y una mayor facilidad en la compra-venta y arrendamiento de locales.	• **Residentes** (propietarios de locales) • **Empresas** (construcción e inmobiliarias)	✓	• # locales transformados a vivienda • Precio m2 viviendas
Sostenibilidad económico-financiera	**Gasto**: no se aprecia ni un incremento ni una reducción de gastos significativo.			
	Ingreso: el previsible aumento de transformaciones de local a vivienda y las obras correspondientes incrementaran los ingresos (+ tasas por prestación de servicios urbanísticos; + Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras).		✓	• Tasas prestación servicios urbanísticos • ICIO

BLOQUE 11. Uso industrial

- **Modificaciones**

El **bloque 11 "Uso industrial"** contiene 2 propuestas de modificaciones normativas. Se propone modificar los Artículos 7.4.1, 7.4.2, 7.4.4 y 7.4.6 que acoge las condiciones específicas de determinadas categorías y cuyo contenido actual se traslada y modifica en el nuevo artículo 7.4.7 del Título 7 de las NNUU.

- **Descripción y objetivos**

Esta propuesta pretende incorporar en las NNUU nuevas actividades y que deben encuadrarse en el uso industrial y establecer las condiciones de su implantación y de interrelación con otros usos en la ciudad. Dentro de las tres clases actuales del uso industrial **se crean nuevas categorías para incorporar actividades emergentes como las cocinas agrupadas, el almacenaje con reparto a domicilio y el almacenaje logístico,** con inconvenientes de coexistencia con el uso residencial a partir de cierto tamaño.

98024E4E0520A20D

Información de Firmantes del Documento
MADRID
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv
Fecha Firma: 20/07/2021 13:24:52
CSV : 98024E4E0520A20D

- **Efectos económicos previsibles**

Tipo de impacto	Impacto	Colectivo afectado	Medición ex-ante: valoración del impacto	Indicadores de medición y seguimiento
Impacto socioeconómico	Mayor actividad económica y empleo por la aparición de nuevos modelos de negocio.	• **Empresas** (actividades emergentes)	Bajo – Alto ✓	• Empresas act. emergentes • Empleo asociado
	Encuadre normativo de actividades emergentes de uso industrial que garantizará una mejor convivencia con los vecinos.	• **Residentes**	✓	• Reclamaciones de vecinos
	Garantías previas y claras de la posibilidad o no de implantación, establece las mismas condiciones para todos los operadores y reducirá la economía sumergida.	• **Empresas** (actividades emergentes)	✓	• Denuncias por economía sumergida
Sostenibilidad económico-financiera	**Gasto**: no se aprecia ni un incremento ni una reducción de gastos significativo.			
	Ingresos: se prevé un aumento en los proyectos de obra para reacondicionar locales y un incremento de la actividad económica, lo que incrementará los ingresos (+ tasas por prestación de servicios urbanísticos; + Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras; + Impuesto sobre Actividades Económicas).		✓	• Tasas prestación servicios urbanísticos • ICIO • IAE

BLOQUE 12. Dotación de servicio de aparcamiento

- **Modificaciones**

El **bloque 12 "Dotación de servicio de aparcamiento"** contiene 5 propuestas de modificaciones normativas. Se propone modificar el Artículo 6.8.14 del Título 6 y los Artículos 7.5.2, 7.5.4, 7.5.5, 7.5.6, 7.5.7, 7.5.8, 7.5.19 Y 7.5.35 del Título 7 de las NNUU.

- **Descripción y objetivos**

Esta propuesta divide la ciudad en tres zonas por las características de su trama viaria y congestión de tráfico, con el objetivo de **impulsar un avance en los objetivos de ciudad sostenible en materia de movilidad urbana** al modificar los estándares de dotación de plazas de aparcamiento, carga y descarga y otras reservas, además de establecer y dimensionar la dotación obligatoria para bicicletas y vehículos de movilidad activa. Así, esta propuesta pretende promover la reducción del tráfico y la congestión incentivando el transporte público mediante la eliminación para todos los usos (excepto para el residencial) en la zona más céntrica las dotaciones mínimas obligatorias de aparcamiento, así como el establecimiento de un límite máximo de plazas de aparcamiento según el uso y la zona. Asimismo, potencia el uso de una movilidad urbana más sostenible (como el uso de la bicicleta y otros modos de movilidad activa que surjan por la evolución técnica) mediante el establecimiento como dotación obligatoria en todos los usos como medio de transporte limpio y no contaminante.

98024E4E0520A20D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv
Fecha Firma: 20/07/2021 13:24:52
CSV : 98024E4E0520A20D

- **Efectos económicos previsibles**

Tipo de impacto	Impacto	Colectivo afectado	Medición ex-ante: valoración del impacto	Indicadores de medición y seguimiento
Impacto socioeconómico	Movilidad urbana más sostenible y activa, y reducción del gasto en transporte por el impulso del transporte público al limitar plazas de aparcamiento en los cascos históricos centrales para usos distintos del residencial.	• **Residentes**	Bajo – Alto ✓	• Gasto en transporte familias • Uso transporte público
	Reducción de la congestión urbana y de la contaminación (acústica y medioambiental) que impactará en un mayor tiempo disponible y una mejora en la calidad de vida.	• **Residentes**	✓	• Congestión por zonas • Emisión de GEI
Sostenibilidad económico-financiera	**Gasto**: no se aprecia ni un incremento ni una reducción de gastos significativo.			
	Ingresos: Mayor explotación y rentabilidad económica de los servicios de transporte público.		✓	• # viajes y usuarios transporte público

- **Propuesta de medidas correctoras**

Con tal de reducir o eliminar los efectos económicos negativos que puedan derivarse de la modificación normativa propuesta, recomendamos las siguientes medidas correctoras:

- Análisis y seguimiento de líneas y horarios del transporte público que atiendan a la potencial modificación de la demanda.

BLOQUE 13. Uso servicios terciarios

- **Modificaciones**

El **bloque 13 "Uso servicios terciarios"** contiene 6 propuestas de modificaciones normativas. Se propone modifica los Artículos 7.6.1, 7.6.2, 7.6.3, 7.6.5, 7.6.7, 7.6.9, 7.6.10 y 7.6.11 del Título 7 de las NNUU e incorpora un nuevo Artículo 7.6.3 bis, en el que se recoge la normativa del Plan Especial de Hospedaje (PEH) que se integra en las NNUU.

- **Descripción y objetivos**

Esta propuesta aclara cuestiones referentes a la **normativa del plan especial de hospedaje, a las viviendas de uso turístico en el uso terciario hospedaje y a otros servicios terciarios y terciario recreativo**.

- **Efectos económicos previsibles**

Tipo de impacto	Impacto	Colectivo afectado	Medición ex-ante: valoración del impacto	Indicadores de medición y seguimiento
Impacto socioeconómico	Preservación del uso residencial en las áreas centrales de la ciudad y contención de los precios tanto de las viviendas como de los alquileres.	• **Residentes**	Bajo – Alto ✓	• # servicios terciarios hospedaje (alojamientos temporales)
	Mayores ingresos por el incremento en flexibilidad, seguridad y accesibilidad a los locales recreativos gracias a la adecuación de los usos terciario en clases de otros servicios terciarios y terciario recreativo.	• **Empresas** (ocio) • **Residentes** (consumidores)	✓	• Aforo medio por local • # incidencias o accidentes
Sostenibilidad económico-financiera	**Gasto**: no se aprecia ni un incremento ni una reducción de gastos significativo.			
	Ingresos: no se aprecia ni un incremento ni una reducción de ingresos significativo.			

98024E4E0520A20D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv
Fecha Firma: 20/07/2021 13:24:52
CSV : 98024E4E0520A20D

BLOQUE 14. Usos dotacionales servicios colectivos y servicios infraestructurales

- **Modificaciones**

El **bloque 14 "Usos dotacionales servicios colectivos y servicios infraestructurales"** contiene 7 propuestas de modificaciones normativas. Se propone modificar los Artículos 7.7.1, 7.7.4, 7.9.1, 7.9.8, 7.10.1, 7.10.3, 7.10.4, 7.10.6, 7.10.8, 7.12.1, 7.12.3, 7.12.4, 7.13.2, 7.13.3, 7.13.7, 7.13.8, 7.13.9, 7.13.10 y 7.13.11 del Título 7 de las NNUU.

- **Descripción y objetivos**

Esta propuesta aclara determinados elementos de las **dotaciones de servicios colectivos** incorporando nuevos servicios colectivos y eliminando la innecesaria rigidez en la implantación de dotacionales**, de equipamiento** creando la categoría de vivienda dotacional **y de dotaciones relativas a servicios de infraestructuras aumentando los usos alternativos actuales,** lo que facilitará la adaptación de los equipamientos a las cambiantes necesidades de los ciudadanos.

- **Efectos económicos previsibles**

Tipo de impacto	Impacto	Colectivo afectado	Medición ex-ante: valoración del impacto	Indicadores de medición y seguimiento
Impacto socioeconómico	Mayor actividad económica, empleo y calidad de vida por la reducción de la ambigüedad y mayor flexibilidad en aspectos relacionados con las dotaciones de servicios colectivos mediante una modificación de los servicios alternativos.	• **Empresas** (instituciones públicas y privadas de carácter social) • **Residentes**	Bajo – Alto ✓	• # parcelas dotacionales con usos alternativos • Tiempo tramitación proyectos usos dotacionales
	Regeneración urbana e inclusión social gracias a la nueva categoría de vivienda dotacional destinada a proporcionar alojamiento a colectivos con necesidades específicas, y a la mayor transparencia legal en el ámbito de las viviendas tuteladas y viviendas públicas de integración social.	• **Empresas** (construcción) • **Residentes** (personas con necesidades)	✓	• # viviendas de carácter social construidas
	Facilitación de la ampliación de edificios dotacionales mediante la supresión de un estudio detallado para cada caso.	• **Empresas** (construcción y reformas)	✓	• # ampliaciones de edificios dotacionales • Tiempo tramitación expedientes
	Revaloración de las dotaciones públicas y privadas mediante la adaptación y adecuación a las necesidades de los ciudadanos	• **Residentes**	✓	• # ampliaciones de edificios dotacionales
Sostenibilidad económico-financiera	**Gasto**: aumento de costes por la más rápidas adaptaciones, ampliaciones y obras de edificios dotacionales; reducción de costes por la mayor agilidad en la tramitación debido a una mayor transparencia, facilidad de interpretación y reducción de consultas.		✓ * Depende de los presupuestos	• Gasto anual edificios dotacionales • Tiempo tramitación expedientes
	Ingresos: el previsible aumento de proyectos de obra en dotaciones privadas incrementará los ingresos (+ tasas por prestación de servicios urbanísticos; + Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras).		✓	• Tasas prestación servicios urbanísticos • ICIO

BLOQUE 15. Uso dotacional zona verde y huerto urbano

- **Modificaciones**

El **bloque 15 "Uso dotacional zona verde y huerto urbano"** contiene 2 propuestas de modificaciones normativas. Se propone modificar los Artículos 7.8.3, 7.8.4 y 7.8.5 del Título 7 de las NNUU.

98024E4E0520A20D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv
Fecha Firma: 20/07/2021 13:24:52
CSV : 98024E4E0520A20D

- **Descripción y objetivos**

  Esta propuesta aclara determinados **elementos que pueden implantarse en las zonas verdes** y se actualiza la normativa **definiendo y regulando los huertos urbanos y los nodos de compostaje** en la ciudad, dando cabida a la implantación de medidas de prevención del cambio climático, diversidad biológica y sostenibilidad ambiental.

- **Efectos económicos previsibles**

Tipo de impacto	Impacto	Colectivo afectado	Medición ex-ante: valoración del impacto	Indicadores de medición y seguimiento
Impacto socioeconómico	Mejora de las condiciones ambientales, biodiversidad, renaturalización urbana e inclusión social	• **Residentes**	Bajo – Alto: ✓	• # huertos urbanos • # nodos de compostaje • % reutilización residuos orgánicos
	Revalorización de la zona y mejor calidad de vida	• **Residentes**	✓	• % zonas verdes • Precio m2 viviendas
Sostenibilidad económico-financiera	**Gasto**: aumento de costes por la implantación de zonas verde; reducción de costes de transporte, separación en planta y reutilización de residuos en abono orgánico de calidad por los nodos de compostaje.		✓	• Coste implantación zonas verdes • Reutilización de residuos en abono • Km transporte recogida
	Ingresos: no se aprecia ni un incremento ni una reducción de ingresos significativo.			

BLOQUE 16. Norma zonal 1

- **Modificaciones**

  El **bloque 16 "Norma zonal 1"** de protección del patrimonio histórico contiene 5 propuestas de modificaciones normativas. Se propone modificar los Artículos 8.1.4, 8.1.6, 8.1.7, 8.1.8, 8.1.10, 8.1.12, 8.1.13, 8.1.15, 8.1.18, 8.1.19, 8.1.20, 8.1.22, 8.1.23, 8.1.24, 8.1.25, 8.1.26, 8.1.27, 8.1.28, 8.1.30 y 8.1.31 del Título 8 de las NNUU.

- **Descripción y objetivos**

  La propuesta de modificación de la norma zonal 1 aborda principalmente cinco cuestiones. Estas son, la **recuperación de patios de manzana** y espacios libres, la **intensificación de usos**, la **recuperación de fachadas**, los **criterios de composición** y las **condiciones de las obras**.

98024E4E0520A20D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv
Fecha Firma: 20/07/2021 13:24:52
CSV : 98024E4E0520A20D

- **Efectos económicos previsibles**

Tipo de impacto	Impacto	Colectivo afectado	Medición ex-ante: valoración del impacto	Indicadores de medición y seguimiento
Impacto socioeconómico	Mayor actividad económica derivada de la regeneración de los patios de manzana que posibilitan los cambios de uso y el aprovechamiento de áreas inactivas.	• **Empresas** (actividades emergentes y de sostenibilidad)	Bajo ✓ Alto	• # patios de manzana actualizados
	Regeneración urbana y revalorización de los edificios por las mejoras en los patios de manzana.	• **Residentes**	✓	• Precio m2 promedio en los edificios afectados.
	Mayor flexibilidad en el incremento de aforo de los edificios, conllevando una mayor comodidad en las variaciones y modificaciones de espacio.	• **Residentes** • **Empresas** (construcción y reformas)	✓	• # viviendas que han ampliado aforo con la misma superficie
	Regeneración de las fachadas con una mayor libertad sobre las preferencias arquitectónicas de la ciudadanía.	• **Residentes** • **Empresas** (construcción y rehabilitación)	✓	• Tasa de satisfacción sobre la arquitectura de las fachadas
	Mejora de las condiciones higiénicas en obras sin intensificación de usos.	• **Residentes**	✓	
Sostenibilidad económico-financiera	**Gasto**: no se aprecia ni un incremento ni una reducción de gastos significativo.			
	Ingreso: el previsible aumento de actividad y obras incrementará los ingresos (+ tasas por prestación de servicios urbanísticos; + ICIO; + Impuesto sobre Actividades Económicas).		✓	• Tasas prestación servicios urbanísticos. • ICIO • IAE

BLOQUE 17. Norma zonal 3

- **Modificaciones**

El **bloque 17 "Norma zonal 3"** de volumetría específica contiene 3 propuestas de modificaciones normativas. Se propone modificar los artículos 8.3.2 (cuyo contenido se funde con el actual del 8.3.3), 8.3.3 (que pasa a denominarse "uso cualificado"), 8.3.4, 8.3.5, 8.3.7, y 8.3.10 del Título 8 de las NNUU.

- **Descripción y objetivos**

La propuesta de modificación normativa engloba las cuestiones de **uso cualificado**, **condiciones de parcelación** y **regulación de obras de sustitución y ampliación de grado 1°.** La propuesta diferencia el uso cualificado de los dos grados de la norma zonal y resuelve el problema de la edificación de los espacios interbloques. Asimismo, elimina el problema de búsqueda y localización de los antecedentes de planeamiento y facilita la transformación de usos compatibles y autorizables.

98024E4E0520A20D

Información de Firmantes del Documento
MADRID
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv
Fecha Firma: 20/07/2021 13:24:52
CSV : 98024E4E0520A20D

- **Efectos económicos previsibles**

Tipo de impacto	Impacto	Colectivo afectado	Medición ex-ante: valoración del impacto	Seguimiento ex-post
Impacto socioeconómico	Eliminación del problema de búsqueda de antecedentes de planeamiento sobre el uso cualificado llevando a un ahorro en tiempo y a una mayor transparencia.	• **Empresas** (construcción)	Bajo Alto ✓	• Tiempo promedio por expediente
	Revalorización de la zona gracias a la mayor facilidad de transformación de usos existentes hacia el residencial en el grado 1º (especialmente de aquellos edificios obsoletos), a la mayor coherencia en régimen de usos compatibles y autorizables e impulso de las inversiones de regeneración urbana.	• **Residentes** • **Empresas** (construcción)	✓	• # nuevas edificaciones de uso residencial en el grado 1º
	Mayor flexibilidad en las obras de ampliación mediante la admisión de elementos excluidos anteriormente.	• **Empresas** (construcción y reformas)	✓	• # obras de ampliación por factores anteriormente excluidos
Sostenibilidad económico-financiera	**Gasto**: no se aprecia ni un incremento ni una reducción de gastos significativo.			
	Ingreso: el previsible aumento de proyectos de obra incrementará los ingresos (+ tasas por prestación de servicios urbanísticos; + Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras).		✓	• Tasas prestación servicios urbanísticos. • ICIO

BLOQUE 18. Norma zonal 9

- **Modificaciones**

El bloque 18 "Norma zonal 9" de actividades económicas contiene 4 propuestas de modificaciones normativas. Se propone modificar los Artículos 8.9.11, 8.9.14, 8.9.17 y 8.9.18. del Título 8 de las NNUU.

- **Descripción y objetivos**

La propuesta de modificación normativa **contiene medidas para flexibilizar la implantación de usos en la norma zonal 9 y de simplificación administrativa**. La precisión de la normativa en esta norma zonal no se realiza sobre el uso cualificado sino con relación a la normativa de usos alternativos, asociados y complementarios, para colaborar en el mantenimiento del uso principal, evitando su desaparición.

98024E4E0520A20D

Información de Firmantes del Documento
MADRID
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv
Fecha Firma: 20/07/2021 13:24:52
CSV : 98024E4E0520A20D

- **Efectos económicos previsibles**

Tipo de impacto	Impacto	Colectivo afectado	Medición ex-ante: valoración del impacto	Seguimiento ex-post
Impacto socioeconómico	Impulso de la actividad económica y empleo de la industria por la reducción de la rigidez en los usos autorizados de edificabilidad que facilita que convivan en un mismo edificio diferentes actividades económicas.	• **Empresas** (industria) • **Residentes** (empleados)	Bajo ✓ Alto	• # empresas industriales con usos complementarios
	Mayor aprovechamiento de las edificaciones para diferentes actividades así como una posibilidad de disfrutar de edificios con mayores prestaciones gracias a la permisión de diferentes usos complementarios.	• **Residentes** • **Empresas**	✓	• # edificios con diferentes usos complementarios
	Mayor eficiencia y ahorro debido a la eliminación de la necesidad de tramitación del plan especial para los cambios de uso de edificios industriales por usos alternativos en los casos en los que el Ayuntamiento de Madrid considere improcedente la cesión de suelo o edificabilidad.	• **Residentes** • **Empresas**	✓	• Tiempo promedio cambio destino edificio
Sostenibilidad económico-financiera	**Gasto**: ahorros relacionados con los recursos utilizados en la tramitación de los planes especiales (ahorro en personal, tiempo y materiales).		✓	• Coste derivado de la tramitación de planes especiales
	Ingreso: el previsible aumento de proyectos de obra debido a la reconstrucción con usos complementarios o alternativos y la monetización de las cesiones incrementará los ingresos (+ tasas por prestación de servicios urbanísticos; + Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras; + monetización por cesiones).		✓	• Tasas prestación servicios urbanísticos. • ICIO • Ingreso por cesiones

98024E4E0520A20D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:24:52
CSV : 98024E4E0520A20D

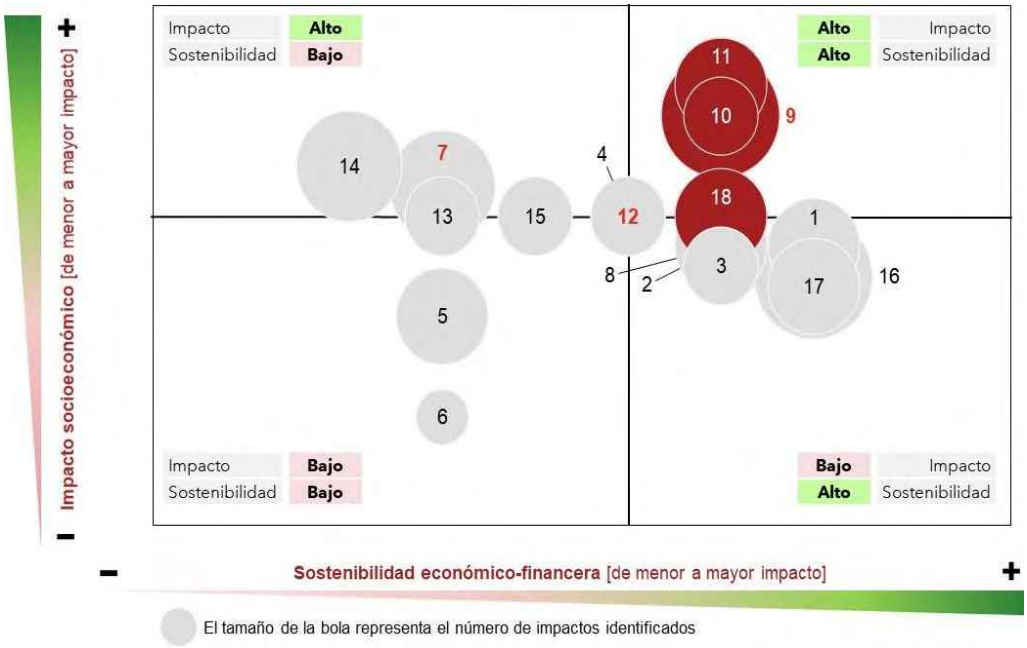
3.3. Conclusiones y recomendaciones para las fases posteriores o el seguimiento ex-post

Una vez identificado y valorado el análisis inicial de impacto socioeconómico y de sostenibilidad económico-financiera de las propuestas de modificaciones normativas, esta sección destaca las principales conclusiones del informe y realiza una valoración global de los efectos económicos previsibles de cada uno de los 18 bloques temáticos, así como una serie de recomendaciones para las fases posteriores.

El documento Avance de la MPG incluye las 111 propuestas de modificaciones normativas repartidas en 18 bloques temáticos que pretenden dar respuesta a diferentes problemáticas entre las cuales destacan: simplificar, aclarar y actualizar determinados aspectos del PG97 de cara a mejorar la transparencia normativa, incentivar el buen comportamiento medioambiental y reducir trabas burocráticas y administrativas para conseguir una normativa más eficiente, así como adecuarse a las normativas sectoriales vigentes.

Tal y como se aprecia en la **Figura 4**, los impactos socioeconómicos y de sostenibilidad económico-financiera son muy dispares en función de los bloques analizados.

Figura 4. Matriz de impactos



Fuente: elaboración propia. **Nota explicativa**: El número de las bolas representa a cada uno de los 18 bloques analizados. La posición de los bloques en la matriz representa el impacto socioeconómico y de sostenibilidad económico-financiera promedio de los impactos identificados. En el caso de que se hayan identificado impactos negativos, se excluyen del cálculo promedio y se destacan coloreando el número en rojo.

Esta matriz de impactos determina de manera sintética y a partir de una valoración global cuáles son los bloques en los que debe poner el foco en las fases posteriores a la hora de analizar de manera cuantitativa y más detallada los potenciales impactos socioeconómicos

98024E4E0520A20D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv
Fecha Firma: 20/07/2021 13:24:52
CSV : 98024E4E0520A20D

y de sostenibilidad económico-financiera debido a su elevado impacto o a la existencia de potenciales efectos negativos:

- **Bloque 7. Factor verde y acondicionamiento de espacios libres**
  - **Se han identificado potenciales impactos negativos e incluye medidas correctoras.** Se recomienda analizar de manera detallada el impacto que puede tener la nueva exigencia (factor verde) sobre las edificaciones de obra nueva, ampliación y/o rehabilitación.
- **Bloque 9. Uso residencial**
  - **Tiene un elevado impacto socioeconómico y de sostenibilidad económico-financiera.** Se recomienda analizar el mercado residencial potencial del *co-living* y el *co-housing* en la ciudad de Madrid y cuantificar el potencial acceso a la vivienda derivado de estos nuevos modelos residenciales, especialmente en colectivos jóvenes. Adicionalmente, debería estimarse el número de proyectos de viviendas dotacionales y el número de personas que podrían alojarse.
  - **Se han identificado potenciales impactos negativos e incluye medidas correctoras.** Se recomienda analizar de manera detallada el impacto que puede tener en el precio de la unidad de vivienda mínima el aumento de su tamaño. También, debería cuantificarse el potencial desplazamiento del uso residencial tradicional en las zonas céntricas de la ciudad derivado de los nuevos modelos residenciales. Por último, se recomienda analizar detalladamente las externalidades que tendrá la instauración de nuevos modelos residenciales sobre el precio del metro cuadrado de las viviendas en la zona.
- **Bloque 10. Transformación de local a vivienda**
  - **Tiene un elevado impacto socioeconómico y de sostenibilidad económico-financiera.** Se recomienda cuantificar el potencial de locales transformados a vivienda, así como su impacto en el m2 de las viviendas de la zona.
- **Bloque 11. Uso industrial**
  - **Tiene un elevado impacto socioeconómico y de sostenibilidad económico-financiera.** Se recomienda cuantificar el potencial de empresas de actividades emergentes y el empleo asociado a partir de un *benchmarking* sobre la experiencia en otras ciudades de Europa, así como el beneficio aportado a las arcas públicas derivado del encuadre en un marco normativo de este tipo de actividades.
- **Bloque 12. Dotación de servicio de aparcamiento**
  - **Incluye medidas correctoras.** Se recomienda cuantificar el número de usuarios que actualmente utilizan el transporte privado para desplazarse hacia los cascos históricos centrales y que podrían potencialmente pasar a utilizar el transporte público. Posteriormente, una vez estimado el incremento potencial de usuarios, se debería analizar las líneas y horarios de transporte público para asegurar que pueda atender a los nuevos usuarios potenciales.

98024E4E0520A20D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv
Fecha Firma: 20/07/2021 13:24:52
CSV : 98024E4E0520A20D

- **Bloque 18. Norma zonal 9**
    - **Tiene un elevado impacto socioeconómico y de sostenibilidad económico-financiera.** Se recomienda cuantificar el potencial de empresas industriales que ampliarán su actividad hacia otros usos autorizados, pero mantendrán su actividad como industria. También, se debería estimar el número de edificios que pasarán a tener diferentes usos complementarios.

Así, este informe describe de manera sintética las principales propuestas de modificaciones normativas divididas en los 18 bloques temáticos, analiza el impacto inicial desde el punto de vista socioeconómico y de sostenibilidad económico-financiera, identifica los principales agentes afectados, valora de manera cualitativa la graduación del impacto identificado, determina los indicadores de medición y seguimiento propuestos a incorporar en las fases posteriores del análisis económico o para el seguimiento ex-post, propone medidas correctoras para mitigar o reducir los impactos negativos y, por último, recomienda poner el foco en 6 bloques temáticos concretos debido a su potencial elevado impacto socioeconómico y de sostenibilidad económico-financiera y/o existencia de potenciales impactos negativos que precisen de medidas correctoras. Adicionalmente, se detalla la metodología a seguir para cuantificar tanto los impactos como para corregir los efectos negativos.

98024E4E0520A20D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:24:52
CSV : 98024E4E0520A20D

4. Anexos

Los anexos incluyen un descriptivo del bloque temático, el número de propuestas que incluye y su descripción, así como las alternativas que se han tenido en cuenta. Esta tabla indica, así, las propuestas de modificaciones normativas analizadas para identificar y valorar el impacto socioeconómico y de sostenibilidad económico-financiera.

#	Bloque temático	Número de propuestas	Descripción de la propuesta		Alternativas
1	Instrumentos de ejecución: clases de obras y actuaciones temporales	2	1.1	Proyectos y obras	1
			1.2	Actuaciones temporales	1
2	Destino transitorio de solares	1	1.1	Definición, actuaciones permitidas y condiciones	2
3	Simplificación y reorganización de la normativa de protección	22	1.1.1	Incorporación del cumplimiento de las exigencias de instrumentos de planeamiento a la legislación autonómica vigente en materia de protección	1
			1.2.1	Alcance de catalogación en grado ambiental	3
			1.2.3	Mantenimiento de catalogación grado ambiental tras demolición y sustitución del edificio	2
			1.2.4	Vinculación de demolición y sustitución en edificios catalogados Nivel 3 declarados en ruina y ejecución subsidiaria.	1
			1.3.1	Extensión de la catalogación a la parcela	1
			1.3.2	Aclaración concepto de ruina y su aplicación a edificios catalogados	1
			1.3.3	Adaptación de terminología a normativa general relativa intensificación de usos	1
			1.3.4	Eliminar artículo relativo a la aplicación de mecanismos de transferencias	1
			1.3.5	Adaptación de terminología y referencias normativas	1
			1.4.1	Adaptación de las condiciones generales para cada tipo de obra según las definiciones modificadas. Flexibilidad en los materiales y técnicas	1
			1.4.2	Aclaración y simplificación de conceptos en la definición del régimen de obras permitido	1
			1.4.3	Dispersión de la regulación de actuaciones en edificios y su tramitación en varios artículos del Título 4	1

98024E4E0520A20D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:24:52
CSV : 98024E4E0520A20D

			1.4.4	Flexibilización de la regulación de obras de ampliación en edificios catalogados	1
			1.4.5	Ampliación del régimen de obras en los edificios con Niveles 1 y 2 de protección	1
			1.4.6	Concepto y regulación de obras de reconstrucción	1
			1.4.7	Obras de Acondicionamiento en viviendas interiores existentes en el Centro Histórico	1
			1.4.8	Aclaración sobre la posibilidad de alterar mediante Plan Especial los faldones interiores de cubiertas no visibles desde la vía pública	1
			1.4.9	Aclaración de la obligatoriedad de aplicación de la Ordenanza de Rehabilitación Urbana y Gestión Ambiental (ORUGA)	1
			1.4.10	Aclaraciones relativas al Capítulo 4.10 "Normas y planes especiales"	1
			1.5.1	Adaptación de terminología	1
			1.6.1	Arbolado singular	1
			1.6.2	Regulación de usos e intervenciones en jardines de interés	1
4	Estudio de repercusión de implantación por usos	3	1.1.1	Alternativas a los Planes especiales de Control Urbanístico Ambiental de Usos (PECUAU)	3
			1.1.2	Diseño del Estudio de Repercusión por Implantación de Usos (ERIU)	1
			1.2	Referencias a legislación y normativas derogadas	1
5	Superficie edificada por plantas, salientes y vuelos	10	1.1	Exclusión del cómputo de edificabilidad de elementos de evacuación y accesibilidad	1
			1.2	Exclusión del cómputo de edificabilidad de elementos de sostenibilidad y mejora de la eficiencia energética	1
			1.3	Exclusión del cómputo de edificabilidad en vivienda unifamiliar	1
			1.4	Exclusión del cómputo de edificabilidad de las construcciones ligeras desmontables	1
			1.5	Exclusión del cómputo de edificabilidad de los soportales, pasajes de acceso a espacios libres público y plantas bajas porticadas; posibilidad de su cerramiento y, en su caso, características de éste	1
			1.6	Exclusión del cómputo de edificabilidad de los locales de instalaciones al servicio del edificio situados en plantas de pisos	1
			1.7	Exclusión del cómputo de edificabilidad del garaje aparcamiento en planta baja	1
			1.8	Exclusión del cómputo de edificabilidad de terrazas y sus características	3
			1.9	Exclusión del cómputo de edificabilidad de los miradores y sus características	2

98024E4E0520A20D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:24:52
CSV : 98024E4E0520A20D

			1.10	Exclusión del cómputo de locales auxiliares en parcelas calificadas como dotacional de servicios colectivos	2
6	Planta y construcciones por encima de la altura	13	1.1.1	Parcelas con frente a más de dos vías	1
			1.1.2	Parcelas con frente a calles opuestas	1
			1.1.3	Desniveles respecto a parcelas colindantes	1
			1.1.4	Edificios catalogados	1
			1.1.5	Planta de acceso	1
			1.2.1	Límite del número de plantas	1
			1.2.2	Planta enteramente subterránea	1
			1.3	Entreplanta	1
			1.4.1	Elementos admitidos en la azotea del ático	1
			1.4.2	Retranqueo	1
			1.5	Planta bajo cubierta	1
			1.6.1	Utilización de las azoteas	1
			1.6.2	Azoteas ajardinadas	1
7	Factor verde y acondicionamiento de espacios verdes	6	1.1	Factor verde	3
			1.2.1	Concepto de espacio libre de parcela	1
			1.2.2	Ajardinamiento de los espacios libres	1
			1.2.3	Sombreamiento con paneles solares	1
			1.2.4	Pérgolas en espacios libres	1
			1.2.5	Otros elementos admisibles en espacios libres	1
8	Régimen, clasificación y condiciones generales de los usos	5	1.1	Condiciones de los usos asociados	4
			1.2	Distintas actividades en un mismo local	1
			1.3	Ámbito de aplicación	1
			1.4	Adaptar la definición de usos autorizables al nuevo estudio de repercusión por implantación de usos (ERIU)	1
			1.5	Usos existentes en el cómputo del límite de usos compatibles	1
9	Uso residencial	8	1.1.1	Nuevos modelos residenciales	3
			1.1.2	Necesidad de estudio de detalle en el régimen especial de vivienda unifamiliar	2
			1.2.1	Programa de vivienda	2
			1.2.2	Vivienda exterior	1
			1.2.3	Tendederos, trasteros y zonas comunitarias	1
			1.2.4	Altura libre de piso	1
			1.2.5	Accesos comunes y condiciones de salubridad	1
			2.3	Clase de residencia: definición, clasificación y condiciones	1
10	Transformación de local a vivienda	7	1.1.1	Condiciones de uso para la transformación	1
			1.1.2	Definición de planta baja a efectos de la transformación	1

98024E4E0520A20D

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:24:52
CSV : 98024E4E0520A20D

			1.1.3	Posición del nivel de piso respecto de la rasante del terreno	1
			1.1.4	Transformación en cuerpos de edificación que superan el fondo máximo edificable	3
			1.2	Condiciones de salubridad	1
			1.3	Dotación de aparcamiento	1
			1.4	Condiciones estéticas	1
11	Uso industrial	2	1.1	Clasificación del uso y nuevas actividades	2
			1.2	Adaptación normativa	1
12	Dotación de servicio de aparcamiento	5	1.1	Revisión de los estándares de la dotación de servicio de aparcamiento	3
			1.2	Revisión de los estándares de otras plazas o espacios exigibles	1
			1.3	Ámbito de aplicación	1
			1.4	Criterios de exención	1
			1.5	Cómputo de la dotación en espacios no edificados	2
13	Uso servicios terciarios	6	1.1	Plan especial de hospedaje (PEH)	3
			1.2	Condiciones del uso terciario hospedaje. Inclusión de las viviendas de uso turístico	1
			1.3	Terciario recreativo y otros servicios terciarios. Aforo y Tipos	2
			1.4	Espectáculos públicos	1
			1.5	Grandes superficies comerciales	1
			1.6	Actualización referencias normativas	1
14	Uso dotacional de servicios colectivos y servicios infraestructurales	7	1.1.1	Nuevos usos dotacionales	1
			1.1.2	Rigidez en la implantación de dotaciones	1
			1.2.1	Vivienda dotacional	3
			1.2.2	Rigidez en la implantación en las parcelas de equipamiento	2
			1.2.3	Ampliación de dotaciones	2
			1.3.1	Rigidez en la implantación de dotaciones	1
			1.3.2	Adaptación normativa	1
15	Uso dotacional zona verde y huerto urbano	2	1.1	Usos asociados y edificabilidad	1
			1.2	Incorporación a las NNUU los usos de huerto urbano y nodos de compostaje	1
16	Norma zonal 1 de protección del patrimonio histórico	5	1.1	Recuperación de los patios de manzana y espacios libres	3
			1.2	Intensificación de usos	3
			1.3	Recuperación de fachada	2
			1.4	Criterios de composición	1
			1.5	Condiciones de las obras	1
17	Norma zonal 3 de volumetría específica	3	1.1	Uso cualificado	4
			1.2	Condiciones de parcelación	1

98024E4E0520A20D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv
Fecha Firma: 20/07/2021 13:24:52
CSV : 98024E4E0520A20D

			1.3	Regulación de las obras de sustitución y ampliación	1
18	Norma zonal 9 de actividades económicas	4	1.1	Compatibilidad de usos	3
			1.2	Implantación del uso terciario hospedaje	1
			1.3	Planes especiales para cambios de uso en los grados 1 y 2	3
			1.4	Adaptación normativa	1

98024E4E0520A20D

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:24:52
CSV : 98024E4E0520A20D

135-2021-00796

DOCUMENTO DE AVANCE.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1997.

ANÁLISIS DE IMPACTOS.

1.- INTRODUCCIÓN.

Uno de los principales objetivos de la política municipal es lograr una convivencia en la que la igualdad de derechos, responsabilidades y oportunidades entre las mujeres y los hombres, niñas y niños y en general de todos sus ciudadanos, sean reales y efectivas.

Disponer de una normativa urbanística y de un planeamiento en el que se integre la perspectiva de género, la identidad de género y la igualdad social en la medida de lo factible en el diseño de esta, es un elemento clave, habilitador de una sociedad paritaria.

Se debe conseguir una ciudad en la que todos sus ciudadanos, mujeres, hombres, ancianos, jóvenes, adolescentes y niños, independientemente de sus capacidades físicas o psíquicas y de su etnia, religión u orientación sexual, puedan hacer uso pleno de todos sus espacios, servicios y recursos, con plena libertad y seguridad, conformando una ciudad moderna, accesible, segura y en definitiva un lugar óptimo para trabajar, residir, visitar y con los criterios y valores sociales actuales, para formar una unidad de convivencia en cualquiera de sus formas.

El Avance de la modificación de las Normas Urbanísticas del PG97 (en adelante MPG), tiene un objeto y unos objetivos específicos que se describen en el documento denominado Memoria-Informe, que se materializan en 18 familias de propuestas temáticas en las que se propone modificar la normativa urbanística, enumeradas en la tabla siguiente:

NÚMERO PROPUESTA	TÍTULO	ASUNTOS
1	1	CAPÍTULO 1.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. CLASES DE OBRAS Y ACTUACIONES TEMPORALES
2	2	DESTINO TRANSITORIO DE SOLARES
3	4	SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACION DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN
4	5	ESTUDIO DE REPERCUSIÓN POR IMPLANTACIÓN DE USOS
5	6	SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA Y SALIENTES Y VUELOS DE FACHADA
6		PLANTA Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA
7		FACTOR VERDE Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES
8	7	RÉGIMEN, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS
9		USO RESIDENCIAL
10		TRANSFORMACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA
11		USO INDUSTRIAL
12		DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO
13		USO SERVICIOS TERCIARIOS
14		USOS DOTACIONALES SERVICIOS COLECTIVOS Y SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES
15		USO DOTACIONAL ZONA VERDE Y HUERTO URBANO
16	8	NORMA ZONAL 1
17		NORMA ZONAL 3
18		NORMA ZONAL 9

Cada propuesta se explica en un documento separado, en el que se detalla el contenido de la problemática que se desea atender, en su caso, las alternativas de solución con el detalle de sus ventajas e inconvenientes, señalando la elegida o, directamente, la propuesta de solución, así como el texto de la normativa con el que se pretende atender.

98024E4E05206EF4

Información de Firmantes del Documento

SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE DEPARTAMENTO ADECUACION NORMATIVA
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:49:14
Fecha Firma: 20/07/2021 13:53:33
CSV : 98024E4E05206EF4

El ámbito de la MPG coincide con el término municipal. Los objetivos de la misma se alinean con los principios básicos que se analizan como impactos de los instrumentos de planteamiento. Entre los objetivos citados en la Memoria cabe destacar el de adaptar las NNUU a la normativa sectorial en materia de accesibilidad y movilidad urbana y el de valorar la incidencia de cada medida desde la visión/perspectiva de género, identidad de género, infancia, adolescencia y familia y accesibilidad en el urbanismo de la ciudad. En todas las propuestas se analiza, de forma individualizada, sus potenciales impactos en estas materias.

A partir del cumplimiento de objetivos de la propuesta en su conjunto y de la información de impactos contenida en las fichas específicas de cada propuesta, se elabora este documento de Análisis de Impactos de la MPG.

2.- NORMATIVA RELATIVA A LOS ANÁLISIS DE IMPACTOS DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

La principal normativa referente a la incorporación del análisis de impactos es la siguiente:

- Impacto por razón de Género. Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, de Igualdad efectiva de mujeres y hombres (en adelante LO 3/2007) y letra c) del artículo 20.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSyRU).
- Impacto en materia de identidad de género (por razón de orientación sexual). Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación y Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual de la CM.
- Impacto por razón de Infancia, adolescencia y familia. Ley 6/1995, de 28 de marzo, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid.
- Justificación del cumplimiento sobre accesibilidad universal. Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social y Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y su Reglamento técnico.

3.- IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO.

3.1.- Normativa.

La LO 3/2007, en su artículo 31.3, señala;

> *"Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia."*

98024E4E05206EF4

Información de Firmantes del Documento

SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE DEPARTAMENTO ADECUACION NORMATIVA Fecha Firma: 20/07/2021 13:49:14
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA Fecha Firma: 20/07/2021 13:53:33
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv CSV : 98024E4E05206EF4

El TRLSyRU señala en el artículo 20.1.c[1] entre los criterios básicos de utilización del suelo para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, que las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística deberán:

> *"«c) Atender, teniendo en cuenta la perspectiva de género, en la ordenación de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente. [...].»".*

3.2.- Contenido.

Como base para el análisis en materia de género de la MPG, se ha tomado como referencia el libro ***Ciudades Igualitarias. Guía Práctica de Urbanismo y Género. Editada y publicada por el Área de Desarrollo Urbano Sostenible del Ayuntamiento de Madrid en 2017***, que contiene las pautas necesarias para verificar la implicación de estos impactos en las medidas propuestas.

Este texto recopila cuáles son las grandes líneas de un planeamiento que atienda a las necesidades de género:

> *"— Una ciudad capaz de dar espacio, equilibrar y relacionar las diferentes dimensiones de la vida: producción, consumo, ocio, relaciones, cuidados, participación, a través de la escala, la accesibilidad, la densidad y la mezcla. Esto debe facilitar e incluir un nuevo reparto del tiempo, bien social de vital importancia.*
> *— Una ciudad que busque un equilibrio entre la vida privada y el espacio público.*
> *— Una ciudad que asuma el cambio social y luche contra la segregación espacial:*
> *que postule la mezcla social de rentas, de orígenes, de edades; el equilibrio entre centro y periferia; una nueva visión de la seguridad y del conflicto.*
> *— Una ciudad que responda al desarrollo económico sostenible: que apueste por la regeneración de barrios y la rehabilitación, preste apoyo a empresas y autónomos, atraiga inversiones y genere innovación, sepa relacionarse equilibradamente con el área metropolitana. Y lo haga en condiciones de sostenibilidad."*

Estos principios se utilizan para analizar y verificar, en relación con las mejoras y modificaciones propuestas para las NNUU, la consecución efectiva y la implantación de la perspectiva de género en el planteamiento del urbanismo en nuestra ciudad.

A continuación, se enumeran, en negrita, estos contenidos junto con sus postulados en materia de planeamiento, para posteriormente, analizar la mejora o el grado de consecución de estos respecto de las propuestas que contiene la MPG.

Una ciudad que integre las dimensiones de la vida.

- ***En relación con este primer principio se busca la consecución de una ciudad moderna, equilibrada, donde tanto la ciudad como los barrios sean compactos y estén bien dotados de equipamientos y servicios, en donde se facilite el uso compartido y múltiple de la ciudad, y en definitiva se mezclen usos y se favorezca la vida pública.***

[1] Artículo modificado por la Disposición final cuarta de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética (BOE 21-05-2021)

98024E4E05206EF4

Información de Firmantes del Documento

SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE DEPARTAMENTO ADECUACION NORMATIVA Fecha Firma: 20/07/2021 13:49:14
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA Fecha Firma: 20/07/2021 13:53:33
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv CSV : 98024E4E05206EF4

Se prevén soluciones temporales para solares vacantes permitiendo que, por un plazo de 4 años, puedan destinarse a usos que tienen una finalidad integradora y de revitalización de la ciudad, en especial los de descanso, estancia y esparcimiento de personas, recreo para la infancia y huerto urbano. Esta medida está directamente relacionada con las líneas de actuación previstas para la ordenación de la ciudad con perspectiva de género. Estos usos facilitarán las relaciones entre las personas y la convivencia a través de un uso abierto de los espacios y recursos, mientras se procede a la materialización de su destino urbanístico.

Se promueve la flexibilidad de usos en la ciudad. Como novedad importante, se permite la implantación de varios usos en un mismo local, siempre que todas las actividades cumplan las exigencias sectoriales para su implantación.

También se contempla en la regulación del uso dotacional, la posibilidad de destinar un mismo edificio o parcela a diferentes destinos.

- ***Se debe adecuar el diseño de las viviendas, reinterpretando el espacio doméstico como lugar de trabajo, evitando que prevalezca el aislamiento, a través de la estructura espacial de la vivienda y del espacio que las rodea, el bloque o la calle.***

La propuesta de modificación de los instrumentos de ejecución, de las clases de obras, promueve la mejora de los edificios y de las viviendas de una forma más adecuada y la adaptación a las condiciones de accesibilidad, seguridad y eficiencia energética, lo que establece las condiciones para la creación de hogares adecuados, coadyuvando a conseguir la mejora de la ciudad.

Las modificaciones planteadas en los criterios de cómputo de la edificabilidad permitirán mejorar la calidad y accesibilidad de las edificaciones y la mejora de sus espacios comunes, de los espacios destinados al acondicionamiento y tratamiento bioclimático, redundando en una mejora de la calidad del entorno y de los edificios y, por tanto, en una mejora de la calidad de vida de los residentes en ellas.

Se incentiva la construcción de terrazas descubiertas y de terrazas cubiertas, cuya cubrición se sitúe al menos dos plantas sobre el suelo y balcones y balconadas con mayor saliente. En resumen, cuanto más sostenible sea un edificio, más ventajas de edificabilidad dispondrá.

La MPG prevé nuevas condiciones de la vivienda, la posibilidad de establecer la distribución y organización de una manera más flexible e incluso, la posibilidad, en las nuevas modalidades residenciales, de reducir la dimensión de su espacio privativo siempre que se incorpore esa superficie a espacios comunes o de convivencia.

Las nuevas pautas de distribución de espacios interiores facilitan atender a los cambios vitales de las personas y a formas de convivencia diferentes, tanto en desarrollos nuevos de edificios, como en la rehabilitación de edificios existentes. Todo ello permitirá adecuar nuevos diseños de las viviendas, reinterpretando el espacio doméstico como lugar de trabajo en casa.

La MPG propone integrar las nuevas modalidades de convivencia, incluyendo en el uso residencial, modalidades como el co-housing y el co-living. El primero, como una modalidad del uso de vivienda colectiva y el segundo, como una nueva modalidad de residencia compartida.

La posibilidad que se contempla, para la vivienda colectiva, de reducir la superficie mínima de vivienda a cambio de incrementar los espacios y las zonas comunes, impulsa las

98024E4E05206EF4

Información de Firmantes del Documento

SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE DEPARTAMENTO ADECUACION NORMATIVA
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:49:14
Fecha Firma: 20/07/2021 13:53:33
CSV : 98024E4E05206EF4

soluciones que atienden la vida comunitaria y las relaciones sociales de los usuarios de los edificios, aspectos fundamentales para servir a las necesidades de grupos de población como la infancia (zonas de juegos y estancia), la juventud (zonas de estudio y/o relación) y la tercera edad (zonas de estancia, actividad colectiva y relación).

- ***Deben favorecerse los espacios flexibles de usos múltiples con densidad suficiente para sostener la complejidad de la vida urbana en la que se promuevan formas de movilidad variadas y autónomas (peatonal, ciclista, transporte colectivo e individual, público y privado).***

De nuevo, resulta importante hacer referencia a las posibilidades que ofrecen los usos transitorios de los solares vacantes.

La MPG propone una actualización de la dotación de aparcamiento en la ciudad. Contempla la necesaria reserva de espacios en las edificaciones tanto privadas como públicas, para las nuevas modalidades de transporte activo (locales para la guarda de bicicleta y vehículos de movilidad activa). Incentiva la movilidad activa, al establecer y dimensionar la dotación obligatoria para atender, fuera de la propia vivienda privativa, este modo de desplazamiento.

Esta medida contribuye a hacer un espacio público más equitativo e igualitario.

La restricción del aparcamiento se ha desvelado como uno de los mecanismos útiles para disuadir del uso del vehículo privado. La propuesta, respetando los límites legales que debe cumplir el Ayuntamiento, plantea restar protagonismo al vehículo privado en la zona más céntrica de la ciudad y en los cascos históricos, allí donde la trama viaria es más reducida, limitando los estándares de aparcamiento en los usos no residenciales, con el fin de disuadir de la entrada de vehículos en esas zonas.

De esta manera, se fomenta el uso del transporte sostenible y del transporte público, como alternativa al vehículo particular, lo que supondrá una reducción de los niveles de contaminación del aire y de ruido, por lo tanto, una mejora en las condiciones de vida cotidiana de los ciudadanos.

La propuesta plantea una mayor flexibilidad en la implantación, ampliación y destino de dotaciones en la ciudad. Esta medida supone la posibilidad de una mejor adecuación de las dotaciones a las necesidades cambiantes de la población, para que los edificios de las dotaciones y equipamientos puedan atender la evolución de las necesidades de los diferentes grupos sociales en función de las carencias que en cada momento se detecten y tengan que ser tenidas en cuenta.

La posibilidad de crear equipamientos multifuncionales en los que convivan diferentes destinos dotacionales en una misma parcela favorece las relaciones sociales y la atención en condiciones adecuadas a las diferentes demandas que los ciudadanos requieran en cada caso, a la vez que podrán aumentar la eficacia de los servicios que allí se presten.

La posibilidad abierta por la modificación a la ampliación de las dotaciones públicas supone una mejora, al aumentar la capacidad prestacional de los edificios existentes.

- ***Se busca favorecer la vida pública que exige tipologías de vivienda variadas, mezcla social, escala humana, movilidad y accesibilidad universales.***

La MPG incorpora herramientas para que se pueda alcanzar este principio.

98024E4E05206EF4

Información de Firmantes del Documento

MADRID

SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE DEPARTAMENTO ADECUACION NORMATIVA Fecha Firma: 20/07/2021 13:49:14
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA Fecha Firma: 20/07/2021 13:53:33
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv CSV : 98024E4E05206EF4

Como ya se ha señalado se regulan, en el uso residencial, las nuevas modalidades de convivencia dando cabida en las NNUU al co-housing (modalidad del uso de vivienda colectiva) y el co-living (nueva modalidad de residencia compartida) que contribuirán a este objetivo.

Supone una importante novedad la incorporación en las NNUU, como ya recogen otros muchos planes urbanísticos de otras ciudades, de un programa mínimo de vivienda que ofrece la garantía de disponer de una vivienda digna y la posibilidad de conjugar, de una forma más adecuada, la distribución a través de la regulación de las piezas habitables y sus dimensiones mínimas, admitiendo viviendas diáfanas y sin particiones, lo que supera determinados estereotipos de la vivienda tradicional.

La propuesta exige evitar salientes y resaltos en los accesos a los edificios de vivienda, ya que dificultan la visibilidad, a la vez que obliga a que estos estén adecuadamente iluminados, lo que evitará zonas inseguras en los accesos a los edificios.

La propuesta plantea una mayor flexibilidad en la implantación de dotaciones en la ciudad. Esta medida supone la posibilidad de mejorar su localización, dimensión y destino, para adecuarse a las necesidades cambiantes de los diferentes grupos sociales en función de las carencias que en cada momento se detecten y tengan que ser atendidas.

En todas las propuestas se tiene en cuenta la normativa relativa a la movilidad y accesibilidad física y funcional a todas las personas, además de incorporar modificaciones que remueven obstáculos y facilitan la incorporación de las soluciones concretas que eliminen las barreras arquitectónicas y urbanísticas existentes en los edificios construidos con anterioridad a la incorporación de esta exigencia funcional, edificios que deben ser adaptados para atenderlas.

- ***Una ciudad integradora ha de estudiar los tiempos, los usos y las distancias de la ciudad para hacer más fácil la vida cotidiana.***
  Para ello, hay que considerar a los grupos sociales en posiciones más frágiles: si se amplían horarios comerciales, por ejemplo, se facilita la vida de algunas familias en detrimento de otras, los trabajadores y trabajadoras de esos centros. Si se construyen "ciudades" económicas alejadas de la trama urbana, hay que considerar quien trabaja en ellas, lo que incluye también los trabajos de mantenimiento y limpieza, etc.

Desde el punto de vista del género y de la vida familiar en general, resulta imprescindible que coexistan en zonas residenciales los diferentes usos en locales de pequeño y mediano comercio, de forma que los ciudadanos encuentren, en zonas cercanas a sus residencias, los productos que necesitan.

La MPG propone la flexibilidad de usos y la posibilidad de implantar en un mismo local varios usos diferentes, siempre que se cumplan las condiciones exigidas para cada uno de ellos y en caso de ser diferentes, las más exigentes.

También la MPG incorpora, en el uso industrial, actividades emergentes como son las cocinas para elaboración de alimentos para servicio a restaurantes y domicilios, los locales de recepción de paquetería con entrega domiciliaria y los almacenes de logística. También incluye en este uso, a la vista de las interpretaciones de los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del PG97, la producción musical y audiovisual, el diseño gráfico, las centrales de ITV, los locales de acceso a internet y otras similares.

98024E4E05206EF4

Información de Firmantes del Documento

MADRID

SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE DEPARTAMENTO ADECUACION NORMATIVA
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:49:14
Fecha Firma: 20/07/2021 13:53:33
CSV : 98024E4E05206EF4

Estas medidas son fundamentales para permitir la proliferación, permanencia y coexistencia de actividades en la ciudad y la apertura de nuevos establecimientos cercanos a las viviendas que satisfagan las demandas ciudadanas y en distancias relativamente pequeñas que se pueden transitar a pie desplazando el uso del coche. Facilitarán la vida cotidiana, frente a la especialización, y la distancia. Contribuirán a que las personas puedan resolver por sí mismas muchas necesidades en su entorno próximo. Además, permitirá la permanencia de actividades económicas y, por tanto, empleo, al flexibilizar la presencia de más usos que colaboran con el principal en una misma parcela, lo que colabora en que no desaparezcan estos usos por motivos inmobiliarios al tener que reajustar sus tamaños por la evolución del mercado abierto y competitivo, todo ello a favor del mantenimiento de la mezcla de usos y de la proximidad de actividades de empleo cerca de la residencia. Estas medidas facilitarán la reutilización de edificios en lugar de su sustitución, causados por motivos de uso.

Resulta muy ventajoso para la ciudad contar en las zonas residenciales con este tipo de establecimientos y supone, igualmente, un fomento del empleo en la zona, unos menores costes en el transporte de mercancías y tiempo de las personas y, en definitiva, un mayor potencial de ventas debido a la cercanía con el mercado final.

Todo lo cual, deriva en la apertura de nuevos puestos de trabajo a mujeres, hombres e incluso a jóvenes en busca de su primer empleo, que al evitar largos desplazamientos tendrán más posibilidades de conciliar su vida familiar y personal, y/o de conciliar su vida laboral con la académica o formativa y, en definitiva, conjugar, la actividad económica, la sostenibilidad y la cohesión social.

La convivencia de usos se articula incorporando medidas necesarias para preservar y garantizar una convivencia adecuada y que ponga determinadas condiciones a la implantación de los usos cuando su desarrollo pueda perturbar o alterar las condiciones de coexistencia con el uso residencial. Se conjuga de esta manera la flexibilidad con el respeto al derecho a disfrutar de una vivienda en un entorno con condiciones adecuadas.

Una ciudad que busque el equilibrio entre la vida privada y el espacio público.

- ***Debe conseguirse un espacio urbano no excluyente. Lo público es, lo que está abierto a todos y no puede excluir a nadie.***

En los últimos años se ha producido una hipertrofia de la privacidad un empobrecimiento de la vida pública. Prima la seguridad del espacio protegido frente a la calle que pierde vitalidad, esta hipertrofia de la privacidad premia a ciertos grupos en detrimento de otros, ya que, cuando se necesita a los demás, se reconoce inmediatamente la profunda democracia de los espacios abiertos y gratuitos, la virtud del encuentro con otras personas, el acceso a los bienes públicos en condiciones de igualdad y sin estigma.

La MPG, realiza una previsión para los solares vacantes de titularidad pública, en los que podrán autorizar usos transitorios de carácter dotacional público por justificadas razones de interés público y social, esto supondrá mejoras en el ámbito en general y en los barrios en particular, ya que un activo ocioso se podrá transformar en un servicio temporal, persiguiendo que estos últimos se conviertan en lugares óptimos de convivencia y esparcimiento de la población.

La revitalización, aunque sea de manera temporal de estos solares mientras esperan a que se haga efectivo su destino, conforme al planeamiento, evitará la existencia de lugares vacíos, oscuros y potencialmente peligrosos para las mujeres en horario nocturno, permitiendo una mayor percepción de seguridad en el ámbito, así como, un entorno físico

98024E4E05206EF4

Información de Firmantes del Documento

MADRID

SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE DEPARTAMENTO ADECUACION NORMATIVA Fecha Firma: 20/07/2021 13:49:14
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA Fecha Firma: 20/07/2021 13:53:33
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv CSV : 98024E4E05206EF4

más accesible, sin recovecos o lugares que puedan invadirse por la suciedad y dejadez y evitan así, escenarios susceptibles de actividades inadecuadas o perturbadoras para la convivencia.

La MPG mejora la flexibilidad en el uso de las parcelas dotacionales. Prevé medidas para posibilitar la exclusión del cómputo de edificabilidad de dependencias auxiliares para que se disponga de elementos mejor dotados para su servicio, así como la convivencia de usos que pueden mejorar el servicio y su eficacia, en las dotaciones públicas y privadas.

Se reducen las dotaciones de aparcamiento en las áreas con menor red y estructura viaria de la ciudad, que suelen coincidir con las más densificadas, para evitar la cogestión de vehículos y su correlato de empeoramiento de la calidad de vida.

En definitiva, estas medidas redundan en una mayor seguridad para las familias residentes, para las mujeres que lo transiten y para los adolescentes de la zona, también mejorará la accesibilidad existente y mejorará las relaciones sociales en el espacio público.

En conclusión, las medidas abrirán la posibilidad de destinos que favorecen a todos los sectores de la población (niños, adolescentes y personas de avanzada edad) fomentando un espacio urbano no excluyente.

Una ciudad que asuma el cambio social.

La cohesión social es uno de los objetivos del enfoque de género. Los principios básicos del modelo que busca la cohesión son los siguientes:

- ***Acento en la regeneración urbana que considere la vida de los barrios como un todo dónde se tiene en cuenta el urbanismo, la economía y la intervención social.***

Desde este punto de vista, la mejora y actualización de la normativa relativa al régimen de obras, proyectos y actuaciones temporales, permitirá abordar la mejora de los edificios y de las viviendas de una manera más adecuada, facilitará la adaptación de las mismas a las condiciones de accesibilidad, seguridad y eficiencia energética, crea condiciones para la reutilización de edificios y potenciará una mejora en su habitabilidad, facilitando la vida cotidiana, lo que en definitiva supone colaborar en la regeneración de los entornos.

La MPG contiene propuestas, en los edificios protegidos, para recuperar las fachadas y los criterios de composición de estas, para alcanzar el equilibrio entre la conservación y la modernización de los edificios y así obtener un conjunto armónico del entorno.

Contiene igualmente, propuestas de modificación en las condiciones de las obras, relativas a las exigencias higiénicas y a la ventilación e iluminación natural, lo que conlleva a una mejora física, funcional y de calidad del aire, que redundarán en un progreso en la calidad de las viviendas, siendo más adecuadas para la llegada y asentamiento de nuevas familias, y, a su vez, más amables para las personas residentes o para las personas mayores y demás colectivos afincados en el mismo.

Se incentiva la mejora de las edificaciones a través de la exclusión del cómputo de la edificabilidad de espacios destinados a incrementar la calidad y la accesibilidad de las edificaciones y la mejora de los espacios comunes de las mismas. Asimismo, se permite una óptima recuperación de estos espacios con la incorporación del tratamiento bioclimático, mejorando también así la funcionalidad, adecuación ambiental y estética de los mismos,

98024E4E05206EF4

Información de Firmantes del Documento

MADRID

SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE DEPARTAMENTO ADECUACION NORMATIVA
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:49:14
Fecha Firma: 20/07/2021 13:53:33
CSV : 98024E4E05206EF4

redundando en una mejora de la calidad del entorno y, por tanto, en una mejora de la calidad de vida de los residentes.

Se favorece la incorporación de locales para la guarda de bicicletas y demás vehículos de movilidad activa, participando de esta forma de manera indirecta en la incentivación de estos modos de transporte en la ciudad como alternativa al vehículo privado.

Se incentiva, en la medida en que puede hacerlo la modificación de las NNUU, la construcción de terrazas descubiertas y de terrazas cubiertas cuya cubrición se sitúe al menos dos plantas sobre el suelo y la existencia de balcones y balconadas con mayor saliente.

Se potencia la regeneración de los espacios libres y de los patios de manzana del centro histórico al perfeccionar las limitaciones que sufrían las edificaciones que los ocupan y que estaban provocando su abandono, deterioro y obsolescencia, y ello, a cambio de su rehabilitación, mejora estética y bioclimática, y adaptación a la normativa, en particular la de accesibilidad.

- ***Reserva de viviendas sociales que faciliten la integración de colectivos con dificultades para acceder a la vivienda (mujeres solas con hijos, por ejemplo, o personas con discapacidad; jóvenes). Esta vivienda protegida puede considerarse equipamiento y es fundamental que se distribuya de un modo que no cree guetos, cuidando especialmente el mantenimiento y el apoyo posterior a las comunidades de vecinos.***

  La MPG propone la actualización de las NNUU en este sentido.

  La propuesta incluye las viviendas dotacionales incorporadas como nueva categoría en el uso dotacional equipamiento que permitirá la construcción de viviendas para colectivos con necesidades determinadas, por razones asistenciales o por dificultad de acceso a la vivienda, y coadyuvará a su integración, con el control de las Administraciones públicas.

  Las viviendas dotacionales suponen un elemento importante para favorecer la integración de grupos sociales vulnerables. Esta propuesta posibilita su disposición en cualquier parcela calificada como dotacional de servicios colectivos (salvo zonas verdes) y en aquellas parcelas en las que el uso dotacional es alternativo al cualificado. Supone una importante herramienta para impulsar la integración social en nuestra ciudad.

  Estas viviendas darán la oportunidad de construir hogares para colectivos especialmente necesitados que puedan encontrar, en los términos previstos por la normativa sectorial de aplicación, un lugar en el que puedan satisfacer la necesidad básica de vivienda.

- ***Nuevas fórmulas de vivienda y de distribución de espacios interiores que faciliten cambios vitales y formas de convivencia diferentes, tanto en desarrollos nuevos como en la rehabilitación de edificios antiguos.***

  La MPG propone integrar las nuevas modalidades de convivencia incluyendo en el uso residencial modalidades como el co-housing y el co-living, el primero como una modalidad del uso de vivienda colectiva y el segundo como una nueva modalidad de residencia compartida.

  Se permite, además, la posibilidad, en la vivienda colectiva, de reducir la superficie mínima privativa de vivienda a cambio de incrementar los espacios y zonas comunes.

98024E4E05206EF4

Información de Firmantes del Documento

MADRID

SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE DEPARTAMENTO ADECUACION NORMATIVA
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:49:14
Fecha Firma: 20/07/2021 13:53:33
CSV : 98024E4E05206EF4

Supone una importante novedad la incorporación en las NNUU, como ya recogen otros planes urbanísticos de ciudades, de un programa mínimo de vivienda que ofrece la garantía de una vivienda digna y la posibilidad de conjugar de una manera más adecuada la distribución a través la regulación de las piezas habitables y sus dimensiones mínimas, admitiendo viviendas diáfanas y sin particiones, alineado con la atención de cambios vitales y de formas de convivencia diversas.

Una ciudad que colabore con una nueva economía sostenible.

Todo proyecto urbano tiene que considerar la generación de riqueza y empleo, así como su reparto. Los principios que asocian la visión de género con la economía son los siguientes:

- **El equilibrio y la atención a los diferentes planos de la economía:** ***Apoyar los pequeños negocios, impulsar la inventiva social, los servicios de la vida cotidiana, el comercio de proximidad y el trabajo de las mujeres es un objetivo fundamental para una economía coherente: para ello, el urbanismo cuenta con la definición de los usos y zonas, la normativa, el reparto de espacio y sus costes, las prioridades de inversión pública, la propia estructura urbana.***

  La MPG propone ajustes en la interrelación de usos en la ciudad que favorecerá el comercio de proximidad.

  Además desde el punto de vista económico, las actuaciones propuestas en esta MPG están orientadas a flexibilizar los usos y a regenerar y rehabilitar los barrios, lo que redundará en una mayor atracción de actividades económicas en sus diferentes formas de organización, autónomos, pymes o empresarios de cualquier índole, que supongan una nueva fuente de actividad, inversiones, de empleo y desarrollo, siempre primando la sostenibilidad tanto económica como medioambiental, con el foco puesto en el equilibrio entre el desarrollo de la actividad económica y la calidad de la vida privada de los residentes.

  Dentro del uso industrial se contempla la actividad agrícola productiva cuando se realiza en edificaciones acondicionadas para tal fin, potenciador de una economía sostenible.

  La posibilidad de mezcla de usos en los usos terciarios, de actividad económica e industrial, facilitarán la vida cotidiana, frente a la especialización, y la distancia. Contribuirán a que las personas puedan resolver por sí mismas muchas necesidades en su entorno próximo. Además, permitirá la permanencia de actividades económicas y, por tanto, empleo, al flexibilizar la presencia de más usos que colaboran con el principal en una misma parcela, lo que colabora en que no desaparezcan estos usos por motivos inmobiliarios al tener que reajustar sus tamaños por la evolución del mercado abierto y competitivo, todo ello a favor del mantenimiento de la mezcla de usos y de la proximidad de actividades de empleo cerca de la residencia. Estas medidas facilitarán la reutilización de edificios en lugar de su sustitución, causados por motivos de uso.

- **Una nueva concepción del trabajo y el empleo***: Una economía moderna implica reconocer la profunda transformación que sufren los conceptos de "trabajo" y "empleo".*

  El planeamiento debe ser sensible a las necesidades de un modelo emergente, procurando que el diseño y el desarrollo de la ciudad faciliten la eclosión de nuevas oportunidades que sustituyan la desaparición de formas de trabajo más tradicionales. De nuevo, la ciudad compacta y densa es más favorable a los pequeños negocios que florecen cuando hay muchas personas juntas, variados intereses y problemas que resolver. Se debe lograr que el planeamiento prevea y facilite la apertura de estos negocios, flexibilizando la normativa sobre usos y dando confianza a las

98024E4E05206EF4

Información de Firmantes del Documento

MADRID

SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE DEPARTAMENTO ADECUACION NORMATIVA
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:49:14
Fecha Firma: 20/07/2021 13:53:33
CSV : 98024E4E05206EF4

pequeñas empresas. Y al hablar de negocio debe tenerse en cuenta desde la empresa más tecnológica hasta el servicio de proximidad o el puesto de flores del mercado.

La MPG incorpora nuevas actividades no contempladas cuando se aprobaron las NNUU en el año 1997, lo que permitirá la implantación en condiciones adecuadas. También se mejora el régimen de interrelación de usos en el suelo industrial.

La regulación atiende a la necesidad de coexistencia de usos en la ciudad, pero establece medidas que favorezcan la convivencia y el uso del espacio público por los ciudadanos y la convivencia y limitación de las actividades empresariales emergentes cuando conviven con el uso residencial, limitándolas cuando su implantación pudiera romper el equilibrio necesario para el buen funcionamiento de la ciudad.

La MPG adapta las categorías del uso industrial que permitirán una mayor interrelación de los usos, permitiendo así una posible coexistencia en zonas residenciales con distintas categorías de uso industrial. Esto abre la posibilidad de creación de puestos de trabajo cerca de los núcleos más habitados, lo que, en definitiva, permite conjugar la actividad laboral con una mayor y mejor conciliación familiar.

Es una oportunidad de creación de nuevos puestos de trabajo a mujeres, hombres y jóvenes en busca de su primer empleo, que al evitar largos desplazamientos tendrán más posibilidades de conciliar su vida familiar y personal, de conciliar su vida laboral con la académica o formativa y, en definitiva, conjugar, la economía, la sostenibilidad y la cohesión social.

La MPG propone igualmente, asumir pequeñas modificaciones y variaciones de destino en espacios que generen ligeros incrementos de aforo, lo cual redunda en un mayor flexibilidad y variación de usos en el entorno que conlleva a generar espacios y barrios más equilibrados e integradores donde puedan coexistir en los bajos comerciales, distintos locales que revitalicen y dinamicen el mismo, persiguiendo la regeneración.

- **La sostenibilidad como una nueva economía*: El nuevo paradigma tiene una promesa de un renovado ciclo económico, que no base el bienestar en el crecimiento constante y que aproveche la inventiva y la capacidad de innovación para cambiar las formas de vivir y de hacer ciudad. Es lo que expresan numerosos autores/as al hablar del metabolismo urbano, huella ecológica, sostenibilidad, y otros conceptos que hacen referencia a la necesidad de ampliar el foco de la economía a sus costes sociales y ambientales, incorporando en las decisiones elementos como las emisiones, los residuos, el coste de la reposición de las materias primas, etc.***

  Implica, claro está, que se plantee rehabilitar los edificios para mejorar su rendimiento, lo que, junto a una política de accesibilidad universal, sería una gran oportunidad para mejorar la vida, empezando por los barrios más vulnerables.

  La MPG incorpora disposiciones que van a permitir la rehabilitación de los edificios, medidas que favorecen las soluciones concretas para alcanzar la accesibilidad y supresión de barreras, así como, medidas que permiten no computar como edificabilidad determinados espacios siempre con un trasfondo de apoyo a medidas de accesibilidad, sostenibilidad, eficiencia energética o de confort en las edificaciones, o de facilitar la implantación de torres de ascensores en edificios cuya estructura no permite incorporarlos en su interior y en los que es necesario utilizar el espacio libre privado o el suelo público, para eliminar barreras en los edificios anteriores a la incorporación de las exigencias de accesibilidad en el urbanismo y la edificación, que en todo caso, deben adaptarse.

98024E4E05206EF4

Información de Firmantes del Documento

MADRID

SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE DEPARTAMENTO ADECUACION NORMATIVA
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:49:14
Fecha Firma: 20/07/2021 13:53:33
CSV : 98024E4E05206EF4

Todo ello orientado a la consecución de viviendas más confortables, espaciosas, sostenibles y en definitiva más atractivas para nuevos residentes, lo que implicará el nuevo asentamiento de personas o de distintos tipos de unidades de convivencia que revitalizarán los barrios, con los consiguientes incentivos económicos que supondrán para el mismo, en definitiva, todo un tejido productivo que se desarrollará o ampliará y supondrá beneficios para el ámbito.

La MPG contempla un nuevo parámetro, el factor verde, como elemento de sostenibilidad, confort térmico y bioclimático y mejora del medio ambiente urbano, el cual podrá alcanzarse mediante el tratamiento ajardinado de distintas superficies como el espacio libre de parcela, las fachadas y las cubiertas, incluyendo dentro del ajardinamiento a los huertos urbanos. Estas medidas pretenden incorporar la vegetación urbana en la ciudad, con el escenario más optimista de su presencia en cada parcela y en cada edificio.

4.- IMPACTO EN MATERIA DE IDENTIDAD DE GÉNERO (POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL).

4.1.- Normativa.

En esta materia es de aplicación la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIFobia y la Discriminación por razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, que dispone en su artículo 21:

> *"2. Todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quién reglamentariamente se determine.*
> *3. El citado informe de evaluación sobre orientación sexual e identidad de género debe ir acompañado en todos los casos de indicadores pertinentes en materia de diversidad sexual, identidad de género, mecanismos y medidas destinadas a paliar y neutralizar los posibles impactos negativos que se detecten sobre lesbianas, gais, bisexuales, transexuales, transgénero e intersexuales, así como a reducir o eliminar las diferencias encontradas moviendo la igualdad y la no discriminación por razón de orientación sexual e identidad o expresión de género."*

Ley 2/2016 de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación, ya que su artículo 45 señala:

> "*1. Las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género."*

4.2.- Contenido.

Madrid es una ciudad que se caracteriza por la multiculturalidad, donde desde 2016, ha confirmado su tradición legislativa fuertemente alineada por los reconocimientos sociales.

La MPG de las NNUU se concibe desde una posición inclusiva e integradora para todos los ciudadanos, sin distinciones derivadas de la identidad de género de sus habitantes, por lo que contribuye al objetivo de consolidarla como una de las ciudades más favorables a la diversidad.

98024E4E05206EF4

Información de Firmantes del Documento

MADRID

SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE DEPARTAMENTO ADECUACION NORMATIVA Fecha Firma: 20/07/2021 13:49:14
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA Fecha Firma: 20/07/2021 13:53:33
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv CSV : 98024E4E05206EF4

5.- IMPACTO POR RAZÓN DE INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA.

5.1.- Normativa.

Ley 6/1995, de 28 de marzo, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid, en su art. 22. dispone:

> "*Las Administraciones de la Comunidad de Madrid velarán por:*
> *a) Que los planes urbanísticos o normas subsidiarias contemplen las reservas de suelo necesarias para usos infantiles y equipamientos para la infancia y la adolescencia, de modo que las necesidades específicas de los menores se tengan en cuenta en la concepción del espacio urbano.*
> *b) La peatonalización de los lugares circundantes a los centros escolares u otros de frecuente uso infantil, garantizándose el acceso sin peligro a los mismos.*
> *c) Disponer de espacios diferenciados para el uso infantil y de adolescentes en los espacios públicos a los que se dotará de mobiliario urbano adaptado a las necesidades de uso con especial garantía de sus condiciones de seguridad.*
> *d) La toma en consideración de las dificultades de movilidad de los menores discapacitados, mediante la eliminación de barreras arquitectónicas en las nuevas construcciones y la adaptación de las antiguas, según la legislación vigente."*

5.2.- Contenido.

La MPG propone una actualización de la normativa relativa al régimen de obras, proyectos y actuaciones temporales, que permitirá abordar la mejora de los edificios y de las viviendas de una manera más adecuada, facilitará la adaptación de estas, a condiciones de accesibilidad, seguridad y eficiencia energética y potenciará una mejora en su habitabilidad, facilitando la vida cotidiana lo que en definitiva supondrá la regeneración de los entornos.

Este tipo de intervenciones en la vivienda, ayudarán a romper con el aislamiento y las posibles situaciones de soledad no deseada en los hogares de personas mayores o de un solo miembro, facilitando la aplicación práctica del II Plan de acción denominado "Madrid, Ciudad amigable con las Personas mayores 2021-2023".

La regulación de los usos transitorios supone una oportunidad de ubicar, en solares ahora vacantes, espacios destinados a la estancia y esparcimiento, recreo y huerto urbano, que pueden ser aprovechados como espacios de oportunidad para la adolescencia, infancia y familia y mayores, puesto que pueden dar lugar a usos que están destinados a promover las relaciones entre las personas y que facilitan la convivencia, mientras se procede a la materialización de su destino urbanístico.

La posibilidad de implantar diferentes usos en un mismo local, siempre cumpliendo las condiciones de accesibilidad y el resto que les sean aplicables, permitirá admitir una mayor variedad de actividades en los locales, adecuando su destino según las necesidades de la población en cada barrio, pudiendo tener en cuenta las necesidades de la infancia, adolescencia, las familias y mayores que integran el mismo.

La MPG propone medidas que mejoran la flexibilidad de los espacios dotacionales, así como actuaciones, que posibilitarán la ampliación, la adaptación y la convivencia de usos en las dotaciones públicas, generando equipamientos multifuncionales. Esto facilitará la consecución de una ciudad con edificios y espacios públicos adecuados a las necesidades de cada momento e integradores, en los que los más pequeños puedan jugar y formarse con mayor libertad y que sean focos atrayentes para que los adolescentes puedan reunirse.

98024E4E05206EF4

Información de Firmantes del Documento

SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE DEPARTAMENTO ADECUACION NORMATIVA
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:49:14
Fecha Firma: 20/07/2021 13:53:33
CSV : 98024E4E05206EF4

Las medidas que flexibilizan el destino de las parcelas dotacionales también benefician a estos colectivos, puesto que permitirán implantar dotaciones necesarias para los mismos, incluso que coexistan varias dotaciones en una misma parcela.

Dentro de los derechos de la infancia, uno de sus prioritarios es el derecho a jugar, algo fundamental para desarrollar sus capaces cognitivas, físicas y sociales, por ello esta MPG presta especial atención en crear las condiciones para facilitar la mejora y la existencia de dotaciones y espacios, aunque sea de manera transitoria, en donde puedan desplazarse libremente los niños y adolescentes y vivir experiencias por sí mismos, lo que en definitiva no es más que facilitar una ciudad, segura, cómoda y amigable.

Se fomentan las nuevas formas de convivencia co-housing (modalidad de uso de vivienda colectiva), co-living (modalidad de residencia compartida), permitiendo a las personas plantear nuevas formas de relación en su lugar de residencia, en las que los espacios comunes cobren una mayor relevancia.

La posibilidad contemplada, para la vivienda colectiva, de reducir la superficie mínima de vivienda a cambio de incrementar los espacios y zonas comunes, impulsa la atención de la vida comunitaria y las relaciones sociales de los usuarios de los edificios, aspectos fundamentales para servir a las necesidades de grupos de población como la infancia (zonas de juegos y estancia), adolescentes (zonas de estudio y relación) y la tercera edad (zonas de estancia, actividad y relación) y las familias.

La regulación de los huertos urbanos también supone la posibilidad de habilitar espacios de convivencia, de relación con la naturaleza y de aprendizaje en común que puede albergar personas de todas las edades, pudiendo establecerse programas especialmente dedicados a la infancia y a la adolescencia.

En resumen, el objetivo fundamental de esta mejora normativa es que "*lo antiguo no pase a ser obsoleto*", concentrándose en una estrategia de rehabilitación y regeneración de las edificaciones y del entorno de la ciudad, que no sólo permita su actualización a las necesidades actuales, sino que conlleve a una mejora en el bienestar y en la calidad de vida para los distintos residentes y transeúntes, con el objetivo final de conseguir una ciudad inclusiva para todos los ciudadanos.

6.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS.

6.1.- Normativa.

En esta materia es de aplicación el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, que establece en el artículo 22:

> *"1. Las personas con discapacidad tienen derecho a vivir de forma independiente y a participar plenamente en todos los aspectos de la vida. Para ello, los poderes públicos adoptarán las medidas pertinentes para asegurar la accesibilidad universal, en igualdad de condiciones con las demás personas, en los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, el transporte, la información y las comunicaciones, incluidos los sistemas y las tecnologías de la información y las comunicaciones, así como los medios de comunicación social y en otros servicios e instalaciones abiertos al público o de uso público, tanto en zonas urbanas como rurales."*

98024E4E05206EF4

Información de Firmantes del Documento

SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE DEPARTAMENTO ADECUACION NORMATIVA
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:49:14
Fecha Firma: 20/07/2021 13:53:33
CSV : 98024E4E05206EF4

Por su parte, el artículo 23.2 de esta Ley establece:

> *"Las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación establecerán, para cada ámbito o área, medidas concretas para prevenir o suprimir discriminaciones, y para compensar desventajas o dificultades. Se incluirán disposiciones sobre, al menos, los siguientes aspectos: a) Exigencias de accesibilidad de los edificios y entornos, de los instrumentos, equipos y tecnologías, y de los bienes y productos utilizados en el sector o área. En particular, la supresión de barreras a las instalaciones y la adaptación de equipos e instrumentos, así como la apropiada señalización en los mismos…*
>
> *3. Las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación se establecerán teniendo en cuenta los diferentes tipos y grados de discapacidad que deberán orientar tanto el diseño inicial como los ajustes razonables de los entornos, productos y servicios de cada ámbito de aplicación de la ley."*

Finalmente, el artículo 34 "*Otras medidas públicas de accesibilidad*", dispone en sus apartados 3 y 4:

> *"…3. Además, las administraciones competentes en materia de urbanismo deberán considerar, y en su caso incluir, la necesidad de esas adaptaciones anticipadas, en los planes municipales de ordenación urbana que formulen o aprueben."*
>
> *4. Los ayuntamientos deberán prever planes municipales de actuación, al objeto de adaptar las vías públicas, parques y jardines, a las normas aprobadas con carácter general, viniendo obligados a destinar un porcentaje de su presupuesto a dichos fines."*

También resulta de aplicación la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid. La Disposición adicional 10ª.1 establece:

> *"Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios varios establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes."*

6.2.- Contenido.

Uno de los objetivos de esta MPG es conseguir una ciudad de Madrid plenamente accesible, por ello dentro de las medidas propuestas reside como objetivo final, el de mejorar y posibilitar actuaciones que ayuden a conseguir la plena accesibilidad de esta.

La modificación de la normativa relativa al régimen de obras permitirá abordar la mejora de los edificios y de las viviendas de forma más adecuada y la adaptación a las condiciones de accesibilidad, seguridad y eficiencia energética, lo que establece las condiciones para la creación de hogares adecuados, coadyuvando a conseguir la mejora de la ciudad.

La MPG prevé expresamente, la exclusión del cómputo de edificabilidad de las torres de ascensor adosadas a fachada de edificios de uso residencial, tanto de las permitidas sobre suelo público como las que se dispongan en suelo privado. Esta medida facilitará su implantación, ayudando así a conseguir la eliminación de barreras en estos edificios y facilitará la vida de personas con movilidad reducida, temporal o permanente, y personas

98024E4E05206EF4

Información de Firmantes del Documento

MADRID

SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE DEPARTAMENTO ADECUACION NORMATIVA
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:49:14
Fecha Firma: 20/07/2021 13:53:33
CSV : 98024E4E05206EF4

mayores, contribuyendo a evitar el aislamiento de estos colectivos, al posibilitar la accesibilidad a los espacios públicos, dotaciones y centros de trabajo sin grandes esfuerzos.

La exclusión del cómputo de locales auxiliares en parcelas calificadas como uso dotacional de servicios colectivos, permitirá mejorar la funcionalidad y calidad de los edificios dotacionales, pudiendo aumentarse así la superficie destinada a la actividad prestacional a los ciudadanos.

En materia de accesibilidad y supresión de barreras, se recoge en la propuesta una mención expresa a las viviendas y a los trasteros accesibles, así como a los itinerarios accesibles por remisión al Código Técnico de la Edificación (CTE). Por otro lado, el programa de vivienda y las dimensiones mínimas de sus piezas facilita su conversión para su utilización por personas con movilidad reducida, así como la posibilidad de eliminación de compartimentaciones para adaptarse a las necesidades individuales.

En las transformaciones de local a vivienda se plantea que esta transformación se haga con las mayores garantías de calidad, de forma que las viviendas resultantes reúnan las necesarias condiciones de habitabilidad, salubridad, confort y accesibilidad.

Respecto a las condiciones específicas de circulación interior en los edificios industriales, se realiza una remisión genérica a la normativa vigente en materia de accesibilidad, lo que garantiza en todo momento el uso y disfrute de los edificios por cualquier persona, independientemente de su condición, así como su adaptación directa a la evolución técnica y normativa.

Se contempla la reserva de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida por remisión a las condiciones establecidas al efecto en el CTE y a la normativa que pueda desarrollarse en el futuro en la materia, lo que garantizará sus adecuadas dimensiones.

Respecto al uso terciario en clases de otros servicios terciarios y terciario recreativo, se proponen modificaciones en materia de aforo y se establecen normas para la adaptación de los locales existentes a la normativa de seguridad y accesibilidad, lo que beneficiará su utilización por toda la población que acceda a estas actividades.

Se incorporan referencias expresas a la accesibilidad en el texto de las NNUU para el diseño y ejecución de las zonas verdes, lo que posibilitará que puedan ser utilizadas de forma autónoma por cualquier persona.

La modificación de la normativa relativa a la regeneración de los patios de manzana y espacios libres permitirá mejorar la calidad y accesibilidad de estos espacios que se encuentran en situación de deterioro. Se facilita la mejora de las condiciones de accesibilidad de los edificios que forman el patio, al permitir que en el mismo se puedan disponer torres de ascensor, así como rampas y otros elementos mecánicos destinados a la promoción de la accesibilidad, siempre que no sea posible su incorporación en el interior de los edificios, por razones técnicas y funcionales.

En esta misma línea, en la Norma Zonal 3, dentro de las obras de ampliación se incluyen las torres de ascensor, que ahora solo se contemplan como nueva planta en parcela interbloques vacantes. Asimismo, mantener la exigencia de la redacción de plan especial para edificaciones subterráneas garantizará la previsión de la instalación de torres de ascensores. Esta propuesta permitirá implantar estos elementos de una forma más ágil, lo que contribuirá a facilitar la ejecución de estos elementos fundamentales en materia de accesibilidad.

98024E4E05206EF4

Información de Firmantes del Documento

SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE DEPARTAMENTO ADECUACION NORMATIVA
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 20/07/2021 13:49:14
Fecha Firma: 20/07/2021 13:53:33
CSV : 98024E4E05206EF4

Las propuestas planteadas no abordan actuaciones en ámbitos o parcelas concretas, se refieren a la normativa de aplicación general, incorporando previsiones que permitirán alcanzar los objetivos de accesibilidad y supresión de barreras, que deberán ser aplicadas en los correspondientes proyectos que se realicen sobre parcelas o ámbitos concretos de la ciudad.

Por lo tanto, con el grado de detalle que le corresponde a una MPG, las propuestas no suponen obstáculo que impidan que el futuro desarrollo de las edificaciones resulte accesible para todas las personas, independientemente de su diversidad funcional.

Las medidas constructivas y técnicas concretas que garanticen la accesibilidad serán definidas y analizadas en el proyecto que se presente para la obtención de la preceptiva licencia o la tramitación de la correspondiente declaración responsable.

En definitiva, pretende colaborar en conseguir una ciudad más accesible desde el punto de vista del planeamiento para que las personas con movilidad reducida, ya sea de manera temporal o permanente, así como las personas con cualquier otro tipo de discapacidad física, psíquica o sensorial, puedan vivir, desplazarse y participar en la vida urbana en igualdad de condiciones que el resto de los ciudadanos.

Firmado electrónicamente
LA JEFA DEL DEPARTAMENTO DE ADECUACIÓN NORMATIVA
Sara Rodriguez Fraga
LA SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
Marta Castromil Martínez

98024E4E05206EF4

Información de Firmantes del Documento

SARA RODRIGUEZ FRAGA - JEFA DE DEPARTAMENTO ADECUACION NORMATIVA Fecha Firma: 20/07/2021 13:49:14
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA Fecha Firma: 20/07/2021 13:53:33
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv CSV : 98024E4E05206EF4

135-2021-00796

DOCUMENTO DE AVANCE.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1997.
RESUMEN EJECUTIVO.

1.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.

La referencia normativa a este documento del planeamiento es la recogida en el artículo 56 bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSCM) y en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLS y RU 2015).

LSCM: artículo 56 bis:

> *"[…] En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.[…]"*

TRLS y RU 2015: ***artículo 25.3.***

> ***"3.*** *En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*
> ***a)*** *Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
> ***b)*** *En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión."*

2.- DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE, CON UN PLANO DE SU SITUACIÓN, Y ALCANCE DE DICHA ALTERACIÓN.

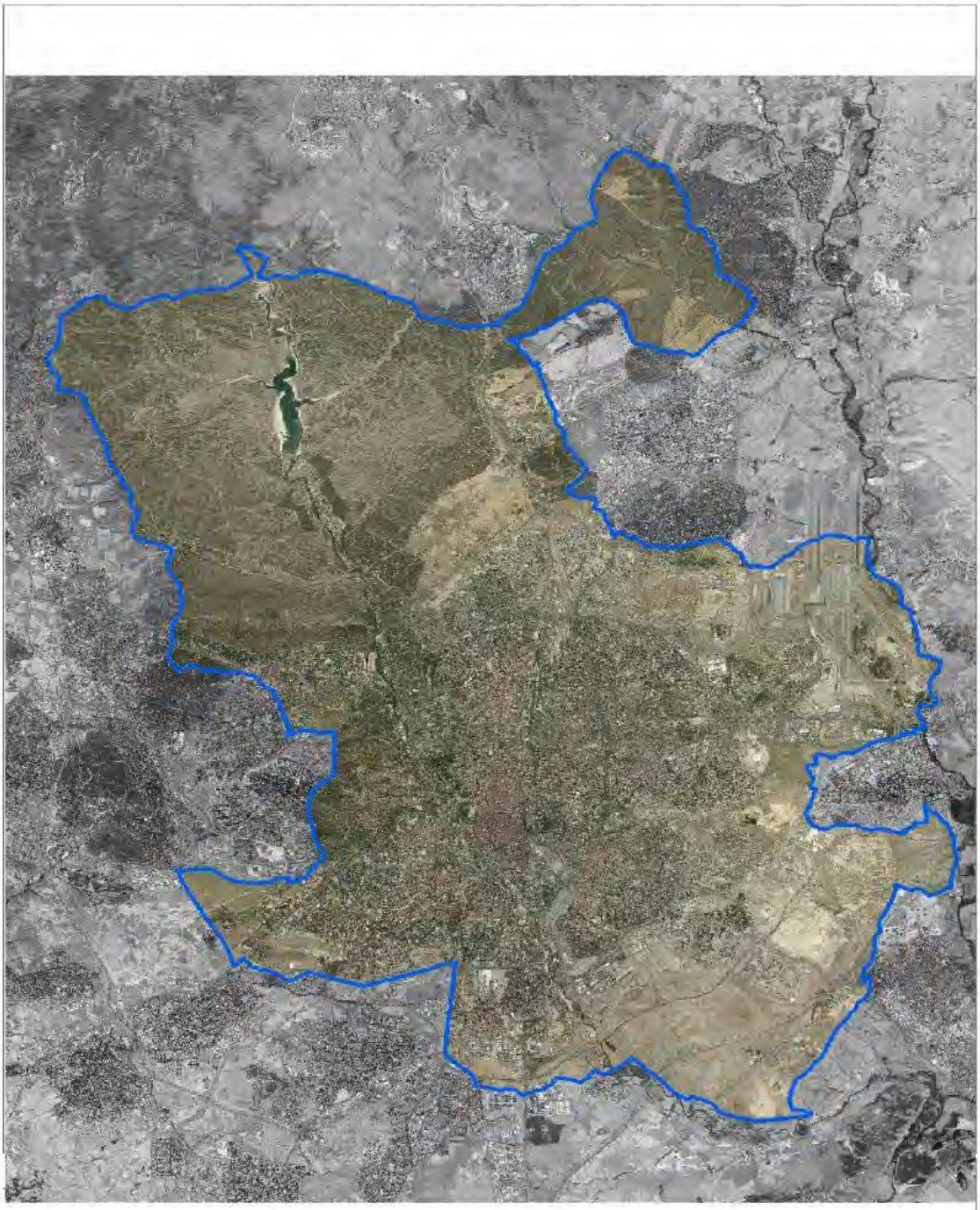
2.1.- Ámbito espacial de la MPG y plano de su situación.

La MPG aborda diferentes aspectos de la regulación actual de las NNUU del PG97 que son de aplicación, con carácter general, sobre terrenos, parcelas, solares, o edificaciones de suelo urbano consolidado, y otras estarán limitadas a las parcelas, solares o edificaciones que se ubiquen en la Norma Zonal sobre la que se propone la modificación.

Son determinaciones potencialmente aplicables en los suelos urbanizables y urbanos no consolidados, una vez se vaya concretando su proceso de desarrollo y gestión. Asimismo, gran parte de las determinaciones de las propuestas también serán aplicables al resto de clases y categorías de suelos, puesto que deberán someterse a las mismas en la fase de edificación.

El ámbito virtual de la MPG es, por lo tanto, la totalidad del término municipal, cuya superficie es de 60.430 ha (604,3 km²).

Al afectar a una superficie superior al 10 por 100 del Plan, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 56 de la LSCM, en el proceso de elaboración de esta MPG resulta preceptiva la formalización y posterior aprobación de este documento de Avance.



2.2.- Alcance de la modificación.

El Avance plantea la modificación puntual de las Normas Urbanísticas (en adelante NNUU) del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid aprobado el 17 de abril de 1997 (en adelante PG97).

Se incorporan 18 familias de propuestas de mejora que afectan a 7 de los 8 títulos de las NNUU.

Cada propuesta se divide en apartados para explicar la problemática, las alternativas estudiadas en su caso y por cuál de ellas se opta o directamente la propuesta. Se incluye además una valoración de los aspectos relativos a la incidencia ambiental, en materia de género, adolescencia, infancia y familia y accesibilidad e incidencia económica, así como una referencia a los Acuerdos de la Villa de julio de 2020 y al Plan Operativo de Gobierno 2019-2023. Finalmente, se recoge el texto vigente de los artículos y el texto modificado de los mismos.

NÚMERO PROPUESTA	TÍTULO	ASUNTOS
1	1	CAPÍTULO 1.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. CLASES DE OBRAS Y ACTUACIONES TEMPORALES
2	2	DESTINO TRANSITORIO DE SOLARES
3	4	SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACION DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN
4	5	ESTUDIO DE REPERCUSIÓN POR IMPLANTACIÓN DE USOS
5	6	SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA Y SALIENTES Y VUELOS DE FACHADA
6		PLANTA Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA
7		FACTOR VERDE Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES
8	7	RÉGIMEN, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS
9		USO RESIDENCIAL
10		TRANSFORMACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA
11		USO INDUSTRIAL
12		DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO
13		USO SERVICIOS TERCIARIOS
14		USOS DOTACIONALES SERVICIOS COLECTIVOS Y SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES
15		USO DOTACIONAL ZONA VERDE Y HUERTO URBANO
16	8	NORMA ZONAL 1
17		NORMA ZONAL 3
18		NORMA ZONAL 9

Se acompaña, como parte del resumen ejecutivo, un cuadro que recoge el número de propuesta, el título de las NNUU al que afecta, artículos que se modifican y una síntesis de su contenido de la modificación.

3.- ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDAN LA ORDENACIÓN O LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN O DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA Y LA DURACIÓN DE DICHA SUSPENSIÓN.

3.1.- Normativa.

La LSCM establece en el artículo 70.4:

> ***Artículo 70*** *Suspensión cautelar de los Planes de Ordenación Urbanística*
> ***[…] 4. A los efectos de la elaboración, formación, tramitación y aprobación de todo tipo de instrumentos de planeamiento urbanístico y de sus modificaciones o revisiones e incluso en la fase de avance de planeamiento, podrá suspenderse la realización de actos de uso del suelo, de construcción y edificación y de ejecución de actividades****. La aprobación inicial de un proyecto de Plan de Ordenación Urbanística o de su modificación o revisión comportará dicha suspensión. El período de vigencia total, continua o discontinua, de la medida cautelar de suspensión con motivo de un mismo procedimiento de aprobación de un Plan de Ordenación Urbanística o de su modificación o revisión no podrá exceder de un año. El expresado plazo será ampliable otro año cuando dentro de aquél se hubiere completado el período de información pública.*
> *No será posible acordar nuevas suspensiones en la misma zona por idéntica finalidad hasta que transcurrieren cinco años, contados a partir del término de la suspensión.*

El artículo señalado prevé la posibilidad de suspensión potestativa, a los efectos de la elaboración, formación, tramitación y aprobación de todo tipo de instrumentos de planeamiento urbanístico y de sus modificaciones o revisiones, incluso en la fase de avance de planeamiento.

3.2.- Contenido.

De conformidad con lo señalado en la Memoria-Informe del Avance de la MPG y en la propuesta que se eleva a la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid se acuerda la suspensión potestativa de la realización de actos de uso del suelo, construcción y edificación y de ejecución de actividades para la implantación del uso industrial, cuando éste se admita como complementario y/o alternativo en ámbitos cuyo uso cualificado sea residencial.

La nueva normativa que figura en la propuesta número 11 USO INDUSTRIAL, establece una serie de medidas que permitirán un convivencia adecuada de los usos y de acuerdo con los objetivos de la suspensión cautelar regulada en el artículo 70.4 de la LSCM, con dicha suspensión se trata a asegurar que durante la tramitación del Plan que regirá en el futuro no se consoliden aprovechamientos del suelo que, aunque amparados en el Plan todavía vigente, sean contradictorios con el nuevo modelo territorial.

Dimensión material y territorial o áreas a las que se extiende la suspensión:

Dimensión Material: categorías del uso industrial a las que afecta la suspensión:

- *Categoría de cocinas agrupadas dentro de la clase de industria en general.*
- *Categorías de almacenaje con reparto a domicilio y de almacenaje logístico dentro de la clase de almacenaje.*

Dimensión territorial: Si bien se trata de una actividad susceptible de ser desarrollada en todo el término municipal, de conformidad con las reglas que regulan la implantación del

uso industrial, en atención a la especial incidencia que el fenómeno está teniendo, territorialmente, cuando se implanta en suelos cuyo uso cualificado sea residencial, la suspensión se circunscribirá a las siguientes Normas Zonales y ámbitos planeamiento:

- *En la totalidad de la Norma Zonal 4, cuyo uso cualificado es el residencial y admite como uso complementario y/o alternativo el industrial.*
- *En las Normas Zonales 1, 5, 6 y 8, cuyo uso cualificado es el residencial, en los grados y niveles en los que se admita como uso complementario y/o alternativo el industrial.*
- *En la Norma Zonal 3, en las parcelas cuyo uso cualificado sea el residencial y cuyo grado y nivel de aplicación admitan como uso complementario y/o alternativo el industrial.*
- *Ámbitos de planeamiento [Áreas de Planeamiento Incorporado (API), Áreas de Planeamiento Específico (APE), Áreas de Planeamiento Remitido (APR), Sectores de suelo urbanizable programado incorporado (UZI), Suelo urbanizable sectorizado pormenorizado (UZPp), Suelo urbanizable programado (UZP) y Suelo urbanizable no programado (UNP)] cuyo uso cualificado sea el residencial y cuya normativa particular admita como uso complementario y/o alternativo el industrial.*

Alcance de la suspensión:

La suspensión se aplicará de conformidad con lo establecido en el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, en el que se dispone que procederá la suspensión del otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, pudiéndose conceder, no obstante, las licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

No se entenderán comprendidas dentro de la suspensión cautelar las actuaciones relativas a la primera ocupación o funcionamiento que sean consecuencia de obras y de actividades con título habilitante otorgado con anterioridad a la adopción del acuerdo de suspensión.

Límite temporal:

De conformidad con lo señalado en el artículo 70.4 de la LSCM el periodo máximo de suspensión cautelar y potestativa es de un año y será inmediatamente ejecutiva a partir de la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM) del Acuerdo de sometimiento a información pública del Avance, que incluirá en su parte dispositiva un apartado relativo a la suspensión.

La suspensión devendrá automática en el momento en el que se produzca la aprobación inicial del planeamiento objeto de elaboración, en todas aquellas zonas en las que las determinaciones futuras modifiquen el régimen urbanístico vigente.

El expresado plazo inicial de un año será ampliable otro año cuando dentro de aquél se hubiere completado el período de información pública.

Madrid, 21 de junio de 2021

PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN

PROPUESTAS	Nº PROPUESTA	TÍTULO	ARTÍCULOS	SÍNTESIS DE CONTENIDO
CAPÍTULO 1.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN CLASES DE OBRAS Y ACTUACIONES TEMPORALES	1	1	1.4.1 al 1.4.13	1. Se establece una nueva clasificación de proyectos y obras adaptados al ámbito legal vigente. 2. Se clasifican las obras conforme al CTE, con mayor flexibilidad para incorporar las medidas de accesibilidad, seguridad y eficiencia energética. 3. Se coordinan las clases de obras con la propuesta nº3 de modificación del Título 4, en cuanto a actuaciones en elementos protegidos. 4. Se delimita el acondicionamiento general y parcial en función de la superficie de actuación suprimiendo el acondicionamiento puntual. 5. Se delimita la reestructuración parcial y general en función de la superficie de actuación (50%), reduciendo los supuestos de reestructuración puntual. 6. Se incluye la reconfiguración como una subcategoría dentro de las obras de restauración o recuperación tipológica, limitada a eliminación de impactos negativos 7. Se modifica la denominación de actuaciones provisionales por actuaciones temporales, imponiéndoles limitación temporal. Para todas las "otras actuaciones urbanísticas" se establece el cumplimiento de las condiciones del CTE, salvo aquellas que sean incompatibles con sus características constructivas.
DESTINO TRANSITORIO DE SOLARES	2	2	2.2.7	1. Se modifica la denominación “destino provisional de solares” por “destino transitorio de solares”, diferenciándose así de los usos de carácter provisional posibles en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado. 2. Se introduce la necesidad de justificación de estas actuaciones para eliminar el conflicto con el deber de edificación de los solares conforme a planeamiento. 3. Se incrementa el abanico de actuaciones que pueden autorizarse con carácter transitorio. 4. Se establece que los solares de titularidad pública puedan destinarse transitoriamente a usos dotacionales. 5. Se recogen las condiciones que deben reunir este tipo de actuaciones y sus construcciones e instalaciones, entre ellas que sean desmontable y que respeten, en aquello que su naturaleza lo permita, las condiciones normativas de seguridad, salubridad y accesibilidad, así como la disposición de la dotación de aparcamiento. 6. Se establece un plazo máximo de cuatro años para no desvirtuar su carácter temporal y el destino urbanístico de los suelos.
SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACION DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN	3	4	4.1.1 4.1.3 4.1.4 4.2.8 4.2.10 4.2.11 4.2.12 4.2.14 4.3.4 4.3.6 4.3.7 4.3.8 4.3.9 4.3.10 4.3.11 4.3.12 4.3.13 4.3.14 4.3.14 bis 4.3.20 4.4.7 4.4.8 4.5.1 4.5.2 4.5.3 4.5.4 4.5.5 4.6.7 4.6.8 4.7.1 4.7.4 4.7.5 4.10.2 4.10.6 4.10.8 4.10.9 4.10.10 4.10.11 4.11.1	1. Se matiza la definición del grado ambiental de protección para su adaptación a los casos en los que el PG97 lo aplica a edificios aislados, como vestigio de ambientes ya modificados. 2. Se puntualiza la cuantía de fianzas para construcción de bajo rasante en edificios de nivel 3, limitándola al doble del valor de los elementos que deban mantenerse, en consonancia con el Acuerdo nº361 de la Comisión de Seguimiento. 3. Se aclara que los edificios que sustituyen a los catalogados en grado ambiental quedan descatalogados sin necesidad de tramite adicional. 4. Se desvincula la simultaneidad de sustitución y demolición en los casos de declaración de ruina en los que la actuación deba ejecutarse por la administración de forma subsidiaria por incumplimiento de la propiedad. REGULACION GENERAL CATALOGACIÓN. 1. Se aclara el concepto del alcance de la extensión de la catalogación a la parcela, limitando su efecto únicamente sobre la regulación de actuaciones de parcelación. 2. Se adapta a la legislación vigente el concepto de declaración de ruina y se puntualiza su repercusión sobre los edificios catalogados según su nivel de protección. 3. Se adaptan las condiciones de los usos y exigibilidad de condiciones para su intensificación en edificios catalogados, en concordancia con la propuesta de modificación de los artículos 8.1.9 y 7.3.4. 4. Se suprime el artículo relativo a mecanismos de transferencias por efecto de sentencia y falta de cobertura legal. 5. Se adapta la terminología y se modifican las referencias a normativas y organismos concretos por remisiones genéricas. REGIMEN DE OBRAS 1. Se adaptan las condiciones particulares de cada tipo de obra para edificios catalogados, en base a la modificación de sus definiciones planteada en el Capítulo 1, con el objeto de compatibilizar la protección con el máximo cumplimiento posible de las condiciones de accesibilidad y seguridad. Se plantea la posibilidad de incorporación de materiales y técnicas contemporáneas en determinados supuestos. 2. Se introducen los conceptos de “Límites de Intervención” para asignar el régimen de obras a aplicar según el grado de catalogación del edificio, y del particularizado para sus áreas o elementos, acorde con la actualización de las definiciones de los tipos de obras. Se establece la correspondencia de estos límites con los actuales conceptos que describen el régimen para áreas o elementos protegidos que define el Plano de Análisis de la Edificación del PG97, en tanto no se actualice la documentación gráfica del catálogo. 3. Se reordenan los preceptos relativos al régimen de obras a aplicar a cada grado y nivel de catalogación, estableciendo un artículo completo para cada uno de los niveles de protección, donde se agrupa la regulación de todas las actuaciones que les afectan, su tramitación, condiciones y limitaciones, actualmente dispersas por las Normas. 4. Se flexibilizan las condiciones de ampliación para edificios catalogados en parcelas calificadas con uso dotacional, en consonancia con la propuesta 14. 5. Se regula la posibilidad excepcional de ampliación del régimen de obras para edificios catalogados con niveles 1 y 2 en los supuestos de actuaciones de interés singular y subsanación de deficiencias ocultas documentadas. 6. Se incorpora el criterio para las obras de reconstrucción en consonancia con la legislación vigente. 7. Se propone ampliar la exención de cumplimiento de las condiciones de vivienda exterior establecidas en el artículo 4.3.20 para permitir el acondicionamiento de viviendas interiores existentes amparadas por licencia, cuando se justifique la imposibilidad de que puedan dichas condiciones puedan cumplirse. 8. Se elimina la imposibilidad generalizada de alteración de los faldones de cubiertas en los planes especiales referentes a edificios. 9. Se elimina la referencia a la ORUGA. 10. Se simplifica y aclara la redacción de la regulación de actuaciones en edificios incluidas en el Centro Histórico, trasladando los preceptos que afectan a elementos catalogados a los artículos que concentran la definición de su régimen de obras en función de su nivel de protección. 11. Se simplifica el articulado relativo al alcance y condiciones de los planes espaciales en materia de patrimonio al trasladar sus preceptos a los artículos individualizados correspondientes a jardines o a edificios según su nivel de protección. ELEMENTOS URBANOS SINGULARES 1. Se elimina el término monumento para evitar conflicto con la acepción de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico, que aplica el término como categoría de BIC. PARQUES Y JARDINES. ARBOLADO SINGULAR 1. Se revisa la redacción y se ordenan y agrupan los preceptos relativos a usos y régimen de obras relativos a Jardines de interés dispersos por las NNUU. 2. Se amplía las posibles causas de tala de árboles catalogados al caso de muerte, enfermedad irreversible o peligro de caída.

98024E4E0521E083

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 21/07/2021 10:12:28
Fecha Firma: 21/07/2021 12:17:32
CSV : 98024E4E0521E083

ESTUDIO DE RESPERCUSIÓN POR IMPLANTACIÓN DE USOS	4	5	5.2.5 5.2.6 5.2.7 5.2.8 7.5.19 7.11.5 8.2.19	1. Se mantiene el concepto de uso autorizable. 2. Se han analizado de los supuestos en los que se exige PECUAU en las NNUU, diferenciando entre aquellos en los que es posible suprimir el control, aquellos en los que debe mantenerse la condición de plan especial y en los que se sustituye el PECUAU por un nuevo instrumento de valoración sin el carácter de plan urbanístico que agilice su tramitación. 3. El nuevo instrumento de control se denominará Estudio de Repercusión por Implantación de Usos (ERIU). 4. El ERIU valorá la repercusión del uso en el entorno urbano (presión sobre el uso cualificado del ámbito, repercusión sobre los usos complementarios del ámbito, en especial el tejido comercial y productivo, afección sobre la red viaria y el tráfico rodado y peatonal, etc.), sin entrar en esta fase al estudio de las condiciones sectoriales y medioambientales, las cuales son materia de las licencias y declaraciones responsables y, en su caso, de los procedimientos de control ambiental. La valoración se realizará sobre el uso, clase, categoría y tipo de uso y no sobre la actividad concreta. 5. El ERIU sería aprobado por el órgano competente para la tramitación de la licencia o declaración responsable, previo informe del servicio competente en materia de movilidad, así como de cualquier otro necesario en función de la naturaleza del uso. 6. La valoración del instrumento de control sería previa o simultáneamente a la concesión de licencia y, en todo caso, previa a la declaración responsable. 7. En caso de aprobación previa del ERIU, su tramitación sería la de la consulta urbanística o instrumento que la sustituya, y su plazo de vigencia sería de 1 año, transcurrido el cual perdería su eficacia si no se hubiere solicitado la licencia o presentado la declaración responsable correspondientes. 8. Se establece el contenido básico del instrumento de control, con definición de ámbito de estudio y los parámetros cuantitativos y cualitativos a valorar.
SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA Y SALIENTES Y VUELOS DE FACHADA	5	6	6.5.1 6.5.2 6.5.3 6.6.19 6.6.20	SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA: 1. Se incrementan las cuantías excluidas del cómputo de edificabilidad en el artículo 6.5.3, por los siguientes conceptos: a. Evacuación y accesibilidad: La segunda escalera de evacuación y las zonas de refugio; en escalera pasillos y distribuidores el exceso sobre el mínimo normativo; las torres de ascensor sobre suelo público y privado; los elementos mecánicos exigibles en materia de accesibilidad y las escaleras que sirven a zonas excluidas de cómputo de edificabilidad. b. Sostenibilidad y mejora de la eficiencia energética: El exceso de espesor de cerramiento para mejorar el comportamiento de la envolvente térmica; las galerías acristaladas bioclimáticas; los locales para guarda de bicicletas y vehículos de movilidad activa; los cuartos de instalaciones de energías renovables y las chimeneas solares. c. Confort y funcionalidad: Las terrazas descubiertas y las cubiertas cuya cubrición se sitúe al menos dos plantas sobre su suelo; en parcelas calificadas como dotacional de servicios colectivos los espacios situados en plantas inferiores a la baja destinados a almacenes, vestuarios y similares, sin permanencia habitual de personas. 2. Se aclara la exclusión de determinadas cuantías que han motivado Acuerdos de la CS o que han generado problemas de aplicación: Construcciones ligeras desmontables; soportales y similares; tendederos; instalaciones al servicio del edificio y vivienda unifamiliar. SALIENTES Y VUELOS EN FACHADA: 1. Se potencia la incorporación de balcones y balconadas incrementado su saliente a 75 cm, sin computar en edificabilidad. 2. Se admiten terrazas sobre espacio libre de parcela con salientes superiores que no computarían en edificabilidad cuando estuvieran descubiertas en al menos dos plantas. 3. Se mantiene la exclusión de cómputo de edificabilidad de los miradores, pero modificando sus condiciones para mejorar su comportamiento bioclimático y de eficiencia energética, suprimiendo la relación vano/bandeja, permitiendo la incorporación de persianas y exigiendo que mantengan las condiciones de la envolvente térmica. 4. Se aclara el cómputo de las longitudes máximas de vuelos y su reparto en fachadas. 5. Se admiten cornisas a nivel del forjado de todas las plantas como elementos de protección solar. 6. Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto.
PLANTA Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA	6	6	6.6.11 6.6.15 6.6.16	1. Se aclaran los diversos supuestos de implantación de la planta baja. 2. Se suprime la limitación de número de plantas inferiores a la baja y se incrementa la profundidad hasta 18 m, respetando las condiciones de evacuación del CTE. 3. Se aclaran las referencias de las plantas enteramente subterráneas. 4. Se define la planta bajo cubierta. 5. Se cuantifican los elementos admitidos en la zona no ocupada de la planta de ático. 6. Se aclaran las condiciones de entreplanta. 7. Se aclara que las azoteas pueden destinarse, además de a aquellos expresamente recogidos en otros artículos de las NNUU, al uso principal del edificio y a los usos admitidos en situación de planta de piso en el régimen de usos compatibles de aplicación, siempre que se respeten las condiciones establecidas en las normativas sectoriales. 8. Se establece que las azoteas pueden destinarse a ajardinamiento o huerto urbano. 9. Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto.
FACTOR VERDE Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES	7	6	6.4.6 6.10.20 6.10.21 8.5.6 8.6.10 8.7.16	FACTOR VERDE DE PARCELA: 1. Se incorpora el factor verde de parcela como un parámetro de sostenibilidad, confort térmico y bioclimático y mejora del medio ambiente urbano que contribuirá al compromiso de descarbonización de la ciudad y prevención del cambio climático. 2. Se recoge el factor verde de forma similar a como quedo configurado en los documentos de trabajo elaborados para la revisión del PG 2013, estableciéndolo para cada una de las tipologías edificatorias actuales. 3. Se establece un coeficiente de ponderación al que colaborarían las distintas superficies que aportan confort térmico y mejora de la sostenibilidad, tanto el espacio libre de parcela como las fachadas y cubiertas, no solo referido al ajardinamiento sino también a los materiales constructivos de la envolvente. ACONDICIONAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS: 1. Se aclara la confusión entre espacio libre de parcela y superficie ocupable. 2. Se suprime el porcentaje mínimo de ajardinamiento, el cual derivará de la aplicación del factor verde de parcela; asimismo se sustituye la obligación de la capa de tierra vegetal por cualquier otra solución tecnológica que permita la viabilidad del ajardinamiento y su correcto mantenimiento y conservación. 3. Se admiten los paneles solares como elementos de sombreamiento de plazas de aparcamiento para potenciar la incorporación de energías renovables. 4. Se relacionan, con sus condiciones, los elementos admisibles en los espacios libres, con las limitaciones oportunas en las franjas mínimas de retranqueo y separación a linderos. 5. Se incorporan al texto normativo los criterios de los acuerdos de la CS al respecto.

98024E4E0521E083

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 21/07/2021 10:12:28
Fecha Firma: 21/07/2021 12:17:32
CSV : 98024E4E0521E083

RÉGIMEN, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	8	7	6.7.4 7.1.2 7.1.4 7.2.3 7.2.8	1. Se regulan las condiciones de los usos asociados para garantizar su vinculación con el uso principal, tanto jurídica como funcional, en lo referente a titularidad y autorización, acceso y horario de funcionamiento. 2. Se contempla el desarrollo de varias actividades en un mismo local o establecimiento, siempre que estén entre los permitidos en la norma zonal u ordenanza particular y se respeten las condiciones establecidas para las diversas actividades en las normativas sectoriales de aplicación. 3. Se aclara el ámbito de aplicación de las condiciones de los usos a los usos existentes, a los cuales solo se les aplicarán cuando se modifique alguno de los parámetros regulados en el Título 7 o el alcance de la intervención lo justifique. 4. Se adapta la regulación de los usos autorizables al nuevo instrumento de control de implantación de usos (ERIU). 5. Se incluye en el límite de usos compatibles a los usos existentes. 6. Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto.
USO RESIDENCIAL	9	7	7.3.1 7.3.2 7.3.3 7.3.4 7.3.5 7.3.6 7.3.7 7.3.8 7.3.11	1. Se incorporan los nuevos modelos residenciales, cohousing y coliving, el primero en la categoría de vivienda colectiva y el segundo en una nueva categoría de residencia compartida dentro de la clase de residencia. 2. Se modifica la clase de residencia comunitaria por clase de residencia y se divide en dos categorías: residencia comunitaria coincidente con la actual y la nueva residencia compartida, en la que integra la modalidad del coliving. 3. Se establece un nuevo programa mínimo de vivienda, aumentando la vivienda mínima a 40 m2, permitiendo su reducción solamente mediante el aumento de zonas comunes. 4. Se admite la reducción de la superficie mínima de la vivienda hasta 30 m2 a cambio del incremento de espacios y zonas comunes (cohusing). 5. Dentro del programa de vivienda se establecen las piezas exigibles y sus dimensiones mínimas, admitiendo las viviendas diáfanas sin particiones, salvo el baño. 6. Se rebaja la dimensión de las promociones que pueden disponer de zonas comunitarias de estancia y deporte, a la vez que se establece que los espacios destinados a conserjería, recepción de paquetería y limpieza no computen con independencia del tamaño de la promoción. 7. Se incluye la mención a las viviendas dotacionales incorporadas como nueva categoría en el uso dotacional equipamiento. 8. Se remite al documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del CTE las condiciones de las viviendas y trasteros accesibles. 9. Se remite a los documentos básicos del CTE toda la regulación convergente con las NNUU. 10. Se aclara la consideración de espacios libres de distintas parcelas a efectos de la condición de vivienda exterior. 11. Se remite a las condiciones de salubridad del CTE, pero exigiendo que todo el suelo de la vivienda se encuentre por encima del terreno en contacto con la edificación. 12. Se aclara la condición de altura libre mínima de piso. 13. Se establece la necesidad de estudio de detalle en el régimen especial de vivienda unifamiliar. 14.Se establecen las condiciones para dos categorías de la clase de residencia, estableciendo para la residencia compartida las condiciones y superficie mínimas de las unidades de alojamiento y de los espacios comunes. 15. Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto.
TRANSFORMACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA	10	7	Sección nueva. Sección tercera. 7.3.12 al 7.3.16	1. Se crea una sección 3ª en el Capítulo 7.3 "Uso residencial" para regular las condiciones de la transformación de locales de uso no residencial en vivienda. Se regulan los siguientes aspectos: a. Condiciones de uso para la transformación. b. Condiciones de situación del local para la transformación. c. Condiciones de las viviendas resultantes. d. Condiciones estéticas de la transformación. e. Dotaciones de servicio. 2. Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto.
USO INDUSTRIAL	11	7	7.4.1 7.4.4 7.4.5 7.4.6 7.4.7 (artículo nuevo)	1. Dentro de las tres clases actuales del uso industrial se crean nuevas categorías para incorporar las actividades emergentes (cocinas agrupadas, almacenaje con reparto a domicilio y almacenaje logístico) así como la categoría de industria convencional, que incluye todas aquellas actividades de producción que no se integraban en otras categorías, incluidas las actividades de producción agrícola que se realicen en naves o edificaciones. 2. Se limita la implantación de determinadas categorías y Tipos en ámbitos de uso cualificado residencial. 3. Se establecen condiciones específicas a determinadas categorías: a. Cocinas agrupadas: se incluyen en la clase de industria en general y su implantación en ámbitos de uso residencial se limita al Tipo I (superficie ≤ 350 m2), se establece la obligatoriedad en espacio en el interior del local para estancia de repartidores y sus vehículos, con superficie en función del número de cocinas, con el fin de minimizar molestias en el viario y la vecindad. Se exige local de residuos con capacidad adecuada para la actividad. Los espacios de carga y descarga son exigibles para locales Tipo II (superficie > 350 m2). b. Almacenes con reparto a domicilio: Se incluyen en la clase de almacenaje y su implantación en ámbitos de uso residencial se limita al Tipo I (superficie ≤ 350 m2) y II.a (superficie ≤ 1.000 m2) con informe de los servicios de movilidad, se establece la obligatoriedad, en espacio en el interior del local, para estancia de repartidores y sus vehículos, en función de la superficie del local, con el fin de minimizar molestias en el viario y la vecindad. Los espacios de carga y descarga son exigibles para locales Tipo II (superficie >350 m2). c. Almacenaje logístico: Se incluyen en la clase de almacenaje, estableciendo condiciones particulares para su implantación en función del Tipo y ubicación, limitándose al Tipo II.a (superficie ≤ 1.000 m2) en ámbitos de uso residencial, así como, en todo caso, la exigencia de informe de los servicios de movilidad, en el cual se establecerán las medidas correctoras oportunas para minimizar el impacto sobre la vía y el espacio público, que en caso de no poder adoptarse implicará la denegación de la implantación. 4. Se integran en la categoría de talles de automoción las centrales de ITV. 5. Se concreta la definición de la clase de servicios empresariales para incorporar las actividades de producción musical, estudios radiodifusión, creación audiovisual, diseños gráficos y similares. 6. Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto.

98024E4E0521E083

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 21/07/2021 10:12:28
Fecha Firma: 21/07/2021 12:17:32
CSV : 98024E4E0521E083

DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO	12	7	6.8.14 7.5.2 7.5.4 7.5.5 7.5.6 7.5.7 7.5.8 7.5.19 7.5.35	1. Se revisan los estándares de dotación de plazas de aparcamiento, carga y descarga y otras reservas. 2. Se establece y dimensiona la dotación obligatoria para bicicletas y otros vehículos de movilidad activa. 3. Se divide la ciudad en tres zonas, recinto histórico y cascos históricos de los distritos periféricos, interior de la Calle 30 y exterior a la Calle 30, por sus características de trama viaria y congestión de tráfico. 4. Se mantiene la diferenciación de estándares de dotación por usos urbanísticos, pero graduándolos en función de la afección del uso en cada una de las tres zonas. 5. Se establece dotación nula en el recinto histórico y cascos históricos de los distritos periféricos para los usos atractores con el fin de disuadir la entrada de vehículos en esas zonas. 6. En el ámbito exterior a la Calle 30 se plantea como dotación de aparcamiento el estándar de 1,5 plazas/100 m2 de la Ley del Suelo de la CM. 7. Además de la dotación mínima, para los usos distintos del residencial, se limita el número de plazas de aparcamiento a disponer, diferenciando entre las tres zonas. 8. Se exige estudio de movilidad para los garajes aparcamiento de más de 400 plazas. 9. Se concreta el ámbito de aplicación de las condiciones de la dotación de servicio de aparcamiento, exigible siempre en obras de nueva edificación y reestructuración general, así como en los cambios del uso principal del edificio. En el caso de cambio de uso de establecimientos se diferencian las condiciones para cada una de las dotaciones, con independencia de la obra. 10. Se delimitan y cuantifican los criterios de exención de dotación de aparcamiento (características del edificio y uso, características de la parcela, afección a elementos catalogados, dificultad de acceso de vehículo, características del viario, proximidad de puntos conflictivos), para reducir el ámbito de discrecionalidad actual, aunque cada caso deba de ser objeto de análisis independiente. 11. Se aclara la consideración de los espacios no edificados a los efectos de dimensionado de la dotación de garaje aparcamiento en el uso deportivo. 12. Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto.
USO SERVICIOS TERCIARIOS	13	7	7.6.1 7.6.2 7.6.3 7.6.3 bis 7.6.5 7.6.7 7.6.9 7.6.10 7.6.11	1. Se incorpora a las NNUU un nuevo artículo 7.6.3bis que recoge, con alguna modificación para su mejora, la parte normativa del Plan Especial de Hospedaje (PEH). No se incorporan en las NNUU el artículo 7 sobre condiciones medioambientales a considerar en el PECUAU dado que la figura del PECUAU se sustituirá por el ERIU. Tampoco se incorpora el artículo 8 respecto de condiciones del proyecto puesto que sus condiciones están ya recogidas como determinaciones de carácter general en el cuerpo normativo formado por la nueva Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad y la Ordenanza de Protección Contra la Contaminación Acústica y Térmica. 2. Modificaciones en el PEH: a. Se admitirá, para intervención distintas a nueva edificación y reestructuración general, la implantación del uso terciario hospedaje sin acceso independiente en planta baja y primera, siempre que no existan viviendas en la planta inferior; está condición se extenderá a todas las normas zonales y ámbitos de planeamiento como condición general en el artículo 7.1.4. b. Se admitirá, en los mismos términos previstos en el artículo 8.1.32 de las NNUU, la implantación del uso terciario hospedaje como alternativo o autorizable, según los casos, en edificio exclusivo cuando la superficie existente destinada a usos terciarios supere el 66% de la superficie edificada del edificio. c. Se corrigen las lagunas existentes en el PEH en el establecimiento de los usos prohibidos; asimismo se eliminan las referencias al uso dotacional, puesto que este uso tiene su propia regulación de compatibilidad de usos. d. Se aclara que la justificación que debe contener el plan especial de protección para admitir la implantación del uso terciario hospedaje en los edificios con niveles de catalogación 1 y 2 se refiere a las condiciones higiénicas de las viviendas reguladas en el Capítulo 7.3 de las NNUU. 3. Se modifica el artículo 7.6.3 eliminando la exigencia del informe de movilidad para la implantación del uso terciario hospedaje en edificio exclusivo en el ámbito del Conjunto Histórico y su entorno y en los regulados por las NZ 7 y 8, por ser una cautela innecesaria y que se considera superada por las contempladas en el PEH que se incorpora a las NNUU. 4. Integrar las viviendas de uso turístico (VUT) en el uso terciario hospedaje, con las condiciones de la normativa sectorial y, en función del nivel intervención y del uso original, sometida a las condiciones del uso residencial en cuanto a programa y condiciones de salubridad. 5. En cuanto a las clases de otros servicios terciarios y terciario recreativo: a. A efectos del establecimiento de los Tipos se iguala el aforo con la ocupación teórica máxima de cálculo según la normativa de seguridad en caso de incendios. b. Se modifican los intervalos de los distintos Tipos, elevando los máximos de cada uno y suprimiendo los tipos V y VI que se integrarían en el IV, ya que los condicionantes normativos de los tres tipos son idénticos. c. Se establece que las condiciones y limitaciones impuestas a los distintos Tipos serán de aplicación a las nuevas implantaciones, pudiendo las actividades existentes aumentar su aforo respecto del autorizado en licencia para igualarlo a la ocupación de cálculo de la normativa seguridad en caso de incendio siempre que no se produzca incremento de superficie y se respeten las condiciones establecidas en la normativa de seguridad de utilización y accesibilidad y de seguridad en caso de incendio. 6. Se aclara que en las grandes superficies comerciales 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 no podrán destinarse a actividad lucrativa, comercial o de ocio tales como puestos fijos, puestos de temporada, terrazas o similares, salvo que el propio planeamiento lo permita expresamente. 7. Se extiende el criterio establecido por el Acuerdo nº 354 de la CS para las embajadas y representaciones diplomáticas a todo el uso dotacional de Administración Pública, permitiendo su implantación en las condiciones admitidas para el uso terciario oficinas. 8. Adaptaciones a la normativa y legislación vigentes. 9. Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto.

98024E4E0521E083

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 21/07/2021 10:12:28
Fecha Firma: 21/07/2021 12:17:32
CSV : 98024E4E0521E083

USOS DOTACIONALES SERVICIOS COLECTIVOS Y SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	14	7	7.7.1 7.7.4 7.9.1 7.9.8 7.10.1 7.10.3 7.10.4 7.10.6 7.10.8 7.12.1 7.12.3 7.12.4 7.13.2 7.13.3 7.13.7 7.13.8 7.13.9 7.13.10 7.13.11	DOTACIONAL SERVICIOS COLECTIVOS: 1. Se incorporan nuevas dotaciones de servicios colectivos. 2. Se elimina la rigidez en la implantación de edificios dotacionales, mediante la modificación de los usos alternativos previstos en el artículo 7.7.4 dentro de cada nivel de implantación, añadiendo a los admitidos actualmente los siguientes: a. En las parcelas calificadas de deportivo se admite el uso equipamiento regulándose la edificación por las condiciones del uso deportivo. b. En las parcelas de equipamiento se admite el uso administración pública y la mayoría de las categorías del uso de servicios públicos. c. En los servicios públicos se admiten los servicios de la administración pública. d. En los servicios de la administración pública se admiten la mayoría de las categorías del uso de servicios públicos. EQUIPAMIENTO: 1. Se crea la categoría de vivienda dotacional destinada a proporcionar alojamiento a colectivos con necesidades específicas, bien por razones asistenciales o bien por dificultad de acceso a la vivienda. 2. Dentro de la categoría de vivienda dotacional se diferencian dos tipos: la vivienda tutelada y las viviendas de integración social: a. Las viviendas tuteladas están destinadas al alojamiento de personas mayores, personas con alguna discapacidad o personas con otras necesidades de asistencia social, que necesitan el apoyo y orientación de una unidad gestora en materia de servicios sociales pública o privada, pero tutelada por un organismo público. b. La vivienda pública de integración social destinada a satisfacer 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 siendo su titularidad pública y su destino el alquiler con carácter rotatorio. 3. Se incorporan en la categoría de equipamiento educativo todas las actividades formativas impartidas por las universidades o por organismos de las administraciones públicas. 4. Se flexibiliza la implantación de equipamientos admitiendo que se implanten equipamientos singulares en parcelas de equipamiento básico. 5. En nuevas implantaciones y sustituciones se admite cualquier categoría de equipamiento con independencia de la calificación pormenorizada de la parcela. 6. Se admite la implantación de categorías distintas de equipamiento en la misma parcela para favorecer la implantación de equipamientos multifuncionales. 7. Las viviendas de integración social pueden implantarse en parcelas calificadas de equipamiento básico o singular y las tuteladas, además, en parcelas de equipamiento privado cuando se realice la gestión por entidades privadas. 8. Ambos tipos de vivienda dotacionales no podrán implantarse en ámbitos de uso cualificado industrial en los que no se admita el uso residencial como alternativo. No obstante, las viviendas de integración social podrán implantarse en ámbitos industriales cuando se justifique mediante plan especial que las dotaciones necesarias están cubiertas con las existentes en ámbitos colindantes. 9. Las viviendas dotacionales quedan sujetas al cumplimiento de las condiciones establecidas para las viviendas en el Capítulo 7.3. 10. Se flexibiliza la ampliación de dotaciones existentes sobre parcela calificada hasta un 20 %, sobre el mayor de los valores correspondientes a la superficie edificada existente o la edificabilidad de la parcela. La ampliación se realizará directamente mediante licencia salvo que se supere alguno de los parámetros de posición, ocupación o volumen y forma, en cuyo caso será necesario plan especial. En caso justificado, los equipamientos de titularidad pública podrán incrementar su edificabilidad hasta un 40 % mediante plan especial. DOTACIONAL SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES: 1. Se aumentan los usos alternativos actuales, admitiendo la administración pública y los servicios públicos en la mayoría de las categorías. 2. La ampliación permitida de hasta el 20 % se realizará directamente mediante licencia salvo que se supere alguno de los parámetros de posición, ocupación o volumen y forma, en cuyo caso será necesario plan especial. 3. Se eliminan las referencias normativas obsoletas, remitiendo genéricamente a la normativa reguladora de la materia. Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto.
USO DOTACIONAL ZONA VERDE Y HUERTO URBANO	15	7	7.8.3 7.8.4 7.8.5	1. Se aclara que las construcciones previstas en las ordenanzas municipales, como es el caso de los quioscos de hostelería, se pueden disponer en zona verde con independencia de los usos compatibles y autorizables que puedan situarse en ellas, por lo que no intervienen para limitar su edificabilidad y ocupación. 2. Se aclara que el uso cultural al que se refieren ahora las NNUU es el uso urbanístico de equipamiento cultural. 3. No es posible establecer en las NNUU los órganos municipales que deben informar sobre la necesidad y procedencia de disponer equipamientos emplazados en zonas verdes calificadas dado que pueden variar en función del equipamiento concreto, por lo que no se especifican, salvo el del órgano competente en materia de medio ambiente como responsable de la conservación y mantenimiento de la zona verde. 4. Se definen e incluyen en el uso de zona verde los huertos urbanos, estableciendo limitación en la superficie de la zona verde que pueda destinarse a huerto urbano para no desvirtuar su carácter de espacio de estancia y esparcimiento de la generalidad de la población. 5. Se definen los nodos de compostaje y se consideran instalaciones a incorporar en las zonas verdes, bien como complemento de los huertos urbanos o, bien, de forma independiente. 6. Se incluyen entre los usos asociados de las zonas verdes calificadas los servicios públicos en su categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad. 7. Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto.

98024E4E0521E083

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 21/07/2021 10:12:28
Fecha Firma: 21/07/2021 12:17:32
CSV : 98024E4E0521E083

NORMA ZONAL 1	16	8	8.1.4 8.1.6 8.1.7 8.1.8 8.1.10 8.1.12 8.1.13 8.1.15 8.1.18 8.1.19 8.1.20 8.1.22 8.1.23 8.1.24 8.1.25 8.1.26 8.1.27 8.1.28 8.1.30 8.1.31 8.1.32	1. Patios de manzana: Potenciar la regeneración de los patios mediante la actualización, mejora y tratamiento bioclimático de las edificaciones existente en los patios, posibilitando los cambios de usos y actividad, una vez contrastada en la práctica la inviabilidad de la apertura de los mismos mediante la eliminación de las construcciones que los ocupan, las cuales debido a las restricciones que pesan sobre ellas se encuentran, en muchos casos, en un claro estado de deterioro y obsolescencia: a. La alineación interior del patio de manzana quedaría como delimitadora del área de movimiento exclusivamente para actuaciones de nueva edificación o reestructuración general. b. Se considerarían solo dos tipos de edificaciones: la principal y la secundaría, correspondiente a la complementaria y a la interior actuales. c. Se admitirían las intervenciones para cambio de usos y clases de uso sin necesidad de plan especial. d. Los nuevos usos tendrían que estar comprendidos entre los compatibles y autorizables de la norma zonal. e. Las edificaciones, salvo las catalogadas, quedarían sujetas a las condiciones del artículo 2.3.3 de la NNUU en razón de su situación de fuera de ordenación relativa. Las catalogadas se regirán por su propio régimen de obras y usos. f. Además de en las edificaciones principales, se admitiría la implantación del uso cualificado residencial en las edificaciones secundarias, siempre que se respeten las condiciones de salubridad, higiénicas, de accesibilidad y seguridad. g. Las intervenciones quedarían sujetas a la regeneración de la construcción (tratamiento de fachadas, eliminación de elementos añadidos, etc.) y su tratamiento bioclimático, con soluciones de cubiertas verdes. h. No se admitirían nuevas construcciones ni la ampliación de las edificaciones existentes dentro de los límites del patio, salvo excepciones concretas. i. Obligación de reducir volumetrías para respetar luces rectas de los huecos de viviendas vertidas al patio. j. La CPPHAN dictaminará preceptivamente las propuestas de intervención en los patios de manzana. 2. Intensificación de usos: Establecer un porcentaje de incremento de aforo por encima del cual se considere la intervención como intensificación, para poder asumir pequeñas modificaciones de distribución y variaciones de destino de espacios que generen ligeros incrementos de aforo. 3. Recuperación de fachadas: Mantener el criterio de la redacción actual de las NNUU, pero integrando el acuerdo nº136 de la CS con matices, de tal forma que en general, la restitución de la fachada a su estado original sea exige cuando las obras afecten a la misma, pero que en casos justificados pueda exigirse su restitución, aunque la obra no afecte a la fachada. 4. Criterios de composición: Se recoge la posibilidad de que la CPPHAN pueda admitir soluciones de arquitectura contemporánea. 5. Condiciones de las Obras: a. Coordinar los artículos 8.1.9 y 4.3.20 de las NNUU dado que no tiene sentido una mayor exigencia dentro del APE 00.01 que fuera de él, exigiendo fuera del APE las mismas condiciones de vivienda exterior que cuando no haya marcado patio azul. b. Establecer que en las intervenciones en las que no sean exigibles las condiciones higiénicas, en ningún caso podrán menoscabarse las originales. c. Exigir que en caso de acondicionamiento con intensificación todas las piezas habitables dispongan de ventilación e iluminación natural, aunque ésta se realice a un patio con dimensiones menores de las normativas 6. Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto.
NORMA ZONAL 3	17	8	8.3.2 8.3.3 8.3.4 8.3.5 8.3.7 8.3.10	1. Uso cualificado: Se establece el uso cualificado diferenciando los dos grados en la forma siguiente: a. Grado 1º: - En parcelas edificadas el uso cualificado será el residencial. - Los suelos vacantes, salvo que en el planeamiento antecedente estuvieran destinadas a ser solares edificables, tendrán la consideración de espacio libre sin aprovechamiento urbanístico. - La posible naturaleza dotacional derivaría de la calificación en el planeamiento antecedente o se asumiría de la situación de hecho existente debidamente ponderada. b. Grado 2º: - El uso cualificado, en todo caso, será el que se derive de los instrumentos de planeamiento antecedente. En este caso los antecedentes son ordenaciones específicas del PG85 que no plantean problemas de localización y según las cuales se regulan las obras de nueva edificación. 2. Condiciones de parcelación: Se establece la obligatoriedad de plan especial en el que se valore la procedencia de la parcelación y se establezcan sus condiciones, lo cual no puede realizarse directamente en la licencia de parcelación que es un acto reglado. 3. Regulación de las obras de sustitución y ampliación en grado 1º: a. Se matiza la regulación de las obras de ampliación admitiendo la ampliación para compensar elementos excluidos del cómputo de edificabilidad que se incorporan al interior de la edificación. Las mismas posibilidades de la ampliación se contemplan para las obras de sustitución admitiendo la modificación de la envolvente sin requerir estudio de detalle para ello. b. Dentro de las obras de ampliación se incluyen las torres de ascensor que ahora solo se contemplan como obras de nueva planta en parcelas interbloques vacantes. c. Se aclara que las condiciones de la Norma Zonal 8 y el mantenimiento del número de viviendas en nuevas ordenaciones mediante estudio de detalle solo se aplica cuando el uso cualificado sea el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar. 4. Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto.
NORMA ZONAL 9	18	8	8.9.11 8.9.14 8.9.17 8.9.18	1. Se mantiene el uso cualificado y el régimen de usos alternativos con la actual reducción de edificabilidad, salvo en el caso del uso dotacional que se iguala la edificabilidad del grado 2º a la del grado 1º, para evitar el efecto de expulsión del uso industrial de los polígonos industriales tradicionales y conservar la actividad económica en la ciudad. 2. Se simplifica el régimen de usos asociados y complementarios, aumentando el porcentaje de estos últimos, aplicándoles a ambos las condiciones generales del Capítulo 7.2, limitando cada uso complementario al 25% de la superficie edificada, para fomentar la hibridación de usos. 3. Se incorpora el contenido del acuerdo nº142 de la CS para permitir la coexistencia del uso cualificado y el alternativo simultáneamente, con la limitación de edificabilidad del alternativo. 4. Se elimina la aparente contradicción entre los artículos 8.9.17 y 7.6.3 en cuanto a la admisión del uso terciario hospedaje solo en la tipología de hotel en los grados 3º, 4º y 5º. 5. En los cambios de uso con mantenimiento de la superficie edificada en los grados 1º y 2º, se mantiene el plan especial como instrumento para cuantificar y materializar los deberes de cesión para dotaciones públicas por el exceso de edificabilidad, salvo que a juicio del Ayuntamiento resultara improcedente o inviable la cesión en suelo o edificabilidad, sustituyéndose por la monetización de las cesiones, en cuyo caso el plan especial sería innecesario y sería suficiente la valoración del equivalente económico de las mismas para su abono por el promotor previamente a la concesión de la licencia o presentación de la declaración responsable. 6. Adaptación a la normativa y legislación vigentes. 7. Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto.

98024E4E0521E083

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 21/07/2021 10:12:28
Fecha Firma: 21/07/2021 12:17:32
CSV : 98024E4E0521E083

135-2021-00796

INFORME PROPUESTA PARA EL SOMETIMIENTO A INFORMACIÓN PÚBLICA DEL AVANCE DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 17 DE ABRIL DE 1997 Y PARA LA SUSPENSIÓN CAUTELAR PREVISTA EN EL ARTÍCULO 70.4 DE LA LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID, DE LA REALIZACIÓN DE ACTOS DE USO DEL SUELO, DE CONSTRUCCIÓN Y EDIFICACIÓN Y DE EJECUCIÓN DE ACTIVIDADES, A LOS EFECTOS DE LA ELABORACIÓN, FORMACIÓN, TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.

1. EL AVANCE DE PLANEAMIENTO EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

El artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM) establece:

> *"1. El planeamiento urbanístico podrá ser formulado por las Administraciones públicas y por los particulares, salvo los Planes Generales, que sólo podrán serlo por las primeras.*
> *2. Cuando los trabajos de elaboración de un instrumento de planeamiento hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo, podrán formalizarse con la denominación de Avance a los efectos que se regulan en este artículo, y con el contenido y la documentación que la presente Ley exige para la aprobación inicial de cada clase de instrumento urbanístico. En todo caso, será preceptiva la formalización y posterior aprobación del correspondiente Avance en el proceso de elaboración de los Planes Generales y los Planes de Sectorización, sus revisiones y las modificaciones puntuales que afecten a una superficie superior al 10 por 100 del Plan; en todos los demás casos el Avance de planeamiento será facultativo.*
> *3. El procedimiento de aprobación de Avances del planeamiento estará sujeto a los siguientes trámites preceptivos:*
> *1.º Trámite de información pública por un período mínimo de treinta días.*
> *2.º Informe previo de análisis ambiental por la Consejería competente en medio ambiente, que deberá emitirse en el plazo máximo de tres meses.*
> *3.º Informe de Impacto Territorial, que emitirá el Consejo de Gobierno a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio, que tiene carácter de preceptivo y vinculante para la aprobación del Avance.*
> *El Informe de Impacto Territorial analizará la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.*
> *Para la elaboración del Informe de Impacto Territorial, la Consejería competente en ordenación del territorio podrá solicitar informes adicionales de cualesquiera otras Consejerías, organismos y entidades de la Comunidad de Madrid. El Informe de Impacto Territorial debe emitirse en el plazo máximo de seis meses. Transcurrido dicho plazo, sin que se haya emitido el Informe, se entenderá desfavorable a la aprobación del Avance."*

El documento que se presenta, integra los contenidos que conforman el Avance de la modificación de las Normas Urbanísticas (en adelante NNUU) del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid aprobado el 17 de abril de 1997 (en adelante PG97), con el fin de proceder al proceso de información pública correspondiente y a la solicitud del informe previo de análisis ambiental[1] y del informe de impacto territorial que prevé la LSCM.

[1] Este informe se emitirá en el marco del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de planes y programas regulado en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y en la Disposición Transitoria Primera. Régimen

98024E4E052239D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA — Fecha Firma: 21/07/2021 14:20:55
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO — Fecha Firma: 21/07/2021 14:27:32
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL — Fecha Firma: 21/07/2021 14:34:02
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv — CSV : 98024E4E052239D1

El Avance de la modificación de las NNUU del PG 97 (en adelante MPG), que, como más adelante se dirá, resulta en este caso preceptivo, supone una oportunidad para hacer efectivo el derecho a la información de los ciudadanos y de las entidades representativas de los intereses afectados por los procesos urbanísticos y la participación ciudadana en la ordenación urbanística, reconocido en el artículo 4.2 apartado c) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSyRU) y para hacer efectivo el derecho de los ciudadanos de participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de los instrumentos de ordenación y su evaluación ambiental, en este caso mediante la presentación de sugerencias, reconocido en el artículo 5 del TRLS y RU.

Se suman a lo dispuesto en estos preceptos, los principios de participación de los sujetos privados en el ejercicio de la potestad de planeamiento establecidos en el artículo 4 de la LSCM, que prevé la intervención de éstos en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento mediante sugerencias (en la fase de Avance) y alegaciones (en la fase de información pública tras la aprobación inicial).

Así lo ha recogido la jurisprudencia, entre otras, en la Sentencia de 30 de marzo de 2015 del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias:

> *"… se tratará de recoger sugerencias y observaciones sobre la necesidad, conveniencia y demás circunstancias de la ordenación, que junto con los objetivos e ideas que tenga el planeador, es decir, el Municipio, constituirán la base del proceso de elaboración del plan. Es decir, el Avance del Planeamiento no constituye un elemento definitivo en relación con el contenido definitivo del Planeamiento que sí tendrá como base este Avance, pero no supone una vinculación ineludible para el planeador, que goza de la discrecionalidad más atrás apuntada. […]"*

Alcance del documento sometido a información pública: La finalidad del Avance es puramente interna y preparatoria del planeamiento, pudiendo el Ayuntamiento recoger en las fases posteriores el contenido del avance en todo o en parte, o bien modificarlo, tal y como ha señalado la jurisprudencia, entre otras, en la STS 19 de febrero de 1992 y la STS de 27 de marzo de 1996 y más recientemente la STSJ Madrid 19 de septiembre de 2006. (LA LEY 176702/2006) y la STSJ Madrid 8 de julio de 2007. (LA LEY 73929/2007) que señala:

> *"… los avances, en lo esencial, tienen como cometido trazar las líneas maestras del nuevo planeamiento para orientar su redacción sobre unas bases aceptadas de carácter principialista, luego, no puede exigirse su correspondencia con el documento de aprobación inicial, cuyo contenido, en orden a las determinaciones, es diferente, porque se trata de un proyecto de planeamiento y no de un documento de directrices. Por lo demás, la aprobación de los avances sólo tiene[n] efectos administrativos internos, en orden a la preparación de la redacción (art. 115.3 del Reglamento de Planeamiento)."*

Por lo tanto, dado que el Avance del planeamiento fomenta la participación ciudadana al permitir formular sugerencias u observaciones a la ordenación planteada, es fundamental una participación amplia y siempre con una finalidad constructiva, que permita enriquecer el documento al disponer de más elementos de juicio para garantizar la necesidad,

transitorio en materia de evaluación ambiental, de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid.

98024E4E052239D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA — Fecha Firma: 21/07/2021 14:20:55
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO — Fecha Firma: 21/07/2021 14:27:32
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL — Fecha Firma: 21/07/2021 14:34:02
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv — CSV : 98024E4E052239D1

conveniencia y demás circunstancias de la ordenación que finalmente se someta a aprobación inicial.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA Y EJERCICIO DE LA POTESTAD DE PLANEAMIENTO.

Desde la aprobación de las NNUU en abril 1997, ha sido preciso modificar algunos de sus preceptos para adaptarse a la evolución de la realidad, en cuestiones concretas, que respondían a situaciones sobrevenidas por cambios producidos en el contexto urbanístico. Con esta finalidad se han tramitado 30 instrumentos de planeamiento que, por su contenido, afectan a parte del texto de las NNUU y que responden a cuestiones acotadas en su objeto, finalidad y alcance.

Igualmente, ha sido necesario someter a interpretación de la Comisión de Seguimiento del PG97 366 temas de diferente contenido, muchos para casos o localizaciones concretas que agotan su eficacia con la aplicación a dicho caso, pero en otros muchos su objeto es la interpretación del texto de algunos de los preceptos de las Normas, cuyo contenido no tenía una lectura pacífica y generaba dudas e incertidumbres en cuanto a su aplicación.

Han pasado 24 años desde la entrada en vigor del PG97. Durante este tiempo, por una parte, se han producido cambios sociales, económicos y tecnológicos que es necesario que se tengan en cuenta en las NNUU y, por otra parte, se han aprobado un gran número de normas europeas, estatales y autonómicas de carácter sectorial y disposiciones municipales que requieren la adaptación de algunas de sus determinaciones a la legislación vigente y la actualización de las remisiones que se refieren a normativa derogada u obsoleta.

Consecuentemente, la necesidad de la mejora de las NNUU deriva de varios factores como los cambios tecnológicos, que son de todos conocidos y muy relevantes, de la evolución de la normativa en muchísimas áreas que afectan de forma directa al planeamiento, de la inclusión en los Acuerdos de la Villa de 2020 y en el Programa operativo de gobierno 2019-2023 de mandatos específicos de modificación de contenidos de las NNUU y de la experiencia de los servicios técnicos que se enfrentan a la aplicación cotidiana de las NNUU y que han constatado que algunos aspectos concretos de las NNUU se manifiestan como un obstáculo para poder atender adecuadamente las cambiantes necesidades de la población, en un entorno muy dinámico.

Todas estas circunstancias, en su conjunto, justifican la conveniencia y oportunidad de la tramitación de la MPG y el interés público en dotar a la ciudad de unas NNUU actualizadas y adecuadas, que permitan disponer de un soporte normativo general útil para superar los aspectos en los que se ha detectado su ineficacia o su inadecuación y permitan ayudar al desarrollo adecuado y sostenible de la ciudad.

No es posible atender esta imperiosa necesidad de mejora de la normativa en la forma de una Revisión del Plan General, lo que permitiría nuevos enfoques globales y nuevos planteamientos generales, al poder modificar el modelo territorial. Ello es debido a la falta de adaptación entre la legislación urbanística vigente en la Comunidad de Madrid y la

98024E4E052239D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA — Fecha Firma: 21/07/2021 14:20:55
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO — Fecha Firma: 21/07/2021 14:27:32
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL — Fecha Firma: 21/07/2021 14:34:02
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv — CSV : 98024E4E052239D1

legislación del suelo estatal, legislaciones ambas que debe cumplir cualquier Plan en sus determinaciones.

Por lo tanto, procede en este momento abordar una modificación más amplia que la realizada hasta ahora con ajustes aislados, con un alcance y finalidad más general que, sin implicar la revisión o la reformulación del PG97, permita mejorar la normativa en aquellos aspectos que requieren actualización, adaptación a la normativa vigente y a la realidad de nuestros días, procediendo, además, a simplificar y aclarar determinados preceptos de la misma con el objeto de aumentar la calidad de las normas.

La propuesta que se presenta no afecta al modelo territorial establecido por el PG97. No se altera la clasificación y calificación del suelo, los elementos determinantes del desarrollo urbano del municipio, la documentación gráfica del Plan (planos de análisis, ordenación, gestión, etc.) ni otras determinaciones de ordenación estructurante, cuya modificación conllevaría una revisión del planeamiento general municipal por corresponder al ejercicio pleno de la potestad de planeamiento.

Tal y como se explica de forma más exhaustiva en la Memoria-Informe del Avance, la iniciativa y la propuesta de MPG de las NNUU del PG97 corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de la potestad de planeamiento, que se encuadra dentro de las competencias propias atribuidas en la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid, y en el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante, LRBRL).

La potestad de planteamiento se ejerce de conformidad con lo establecido en los artículos 1, 3, 20.1 c)[2] del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante TRLSyRU) y en la LSCM.

También se ejerce en el marco establecido en el apartado 2º del artículo 3, en el artículo 5 y en el artículo 56 de la LSCM.

En este caso, el ejercicio de la potestad de planeamiento se circunscribe a una modificación de concretos aspectos de las NNUU vigentes, por lo que la misma también se ejerce en el marco de los criterios y objetivos establecidos en la Memoria del PG97.

Tal y como señala la Memoria-Informe de la MPG, las propuestas se plantean en el marco de los mismos artículos de las NNUU, adaptando el contenido de determinados preceptos al escenario presente derivado de: la nueva normativa sectorial, en especial la relativa a la protección del medio ambiente, el principio de igualdad entre hombres y mujeres y de accesibilidad; la necesidad de incorporar e integrar en los correspondientes usos urbanísticos definidos por el planeamiento las nuevas actividades surgidas en nuestra ciudad. También, modificando la regulación de aspectos concretos de las NNUU que permitirán conseguir los fines propuestos por el PG97 para cuestiones como la recuperación de los patios de manzana, la implantación de los usos autorizables o la implantación de las dotaciones en la ciudad, adecuando la regulación a la realidad presente y previsible, a las necesidades actuales de los ciudadanos y de la ciudad y a la evolución que estas necesidades han tenido desde el año 1997.

[2] Redacción dada por la Disposición Final Cuarta de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.

98024E4E052239D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA — Fecha Firma: 21/07/2021 14:20:55
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO — Fecha Firma: 21/07/2021 14:27:32
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL — Fecha Firma: 21/07/2021 14:34:02
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv — CSV : 98024E4E052239D1

3. OBJETO Y FINALIDAD DE LA MPG.

Tal y como recoge la Memoria-Informe de la MPG, el documento de Avance contiene una propuesta de alteración de determinados preceptos de las NNUU del PG97, aprobadas el 17 de abril de 1997, con el objeto de:

- Incorporar determinaciones que promueven o que establecen condiciones adecuadas para hacer posible la regeneración y la rehabilitación urbana, la mejora ambiental y su sostenibilidad, la eficiencia energética, así como la materialización de soluciones que atiendan la accesibilidad y supresión de barreras y, por último, que hagan más fáciles las condiciones de implantación y utilización de medios de movilidad activa en la ciudad.

- Promover e incentivar la mejora de la calidad de las viviendas, de los edificios y de las dotaciones, en los aspectos de habitabilidad, sostenibilidad ambiental y fomento de la movilidad activa, de forma que cuanto mejores cualidades se alcancen en estos aspectos, mayor sea su valoración.

- Incorporar nuevas modalidades de vivienda, adaptadas a la nueva forma de vida, incentivando la mejora de calidad de las viviendas, en los aspectos de habitabilidad, salubridad y sostenibilidad ambiental y la accesibilidad, mediante, entre otras medidas, la incorporación de un programa mínimo de vivienda.

- Mejorar, simplificar y facilitar la comprensión del régimen de obras aplicable a los elementos catalogados, adaptando su contenido a los conceptos relativos a la protección del Patrimonio de la legislación autonómica actual en la materia.

- Aclarar aspectos del régimen de los usos asociados para su mejor funcionalidad y correcta aplicación. Añadir medidas de flexibilidad para los usos, favoreciendo su mezcla y permitiendo la implantación de varios usos en un mismo local.

- Incorporar al régimen de usos establecido por el PG97, nuevas actividades, nuevos modelos de convivencia y nuevas categorías de usos que han surgido de la transformación socioeconómica y demográfica de los habitantes de la ciudad en los 24 años transcurridos tras su aprobación, definiendo el uso urbanístico en el que se integran estas nuevas actuaciones, clarificando su régimen de implantación y de interrelación con otros usos y estableciendo condiciones concretas para garantizar su adecuada implantación y la seguridad jurídica de su regulación.

- Actualizar, en la dotación de aparcamiento para todos los usos, y de carga y descarga en las actividades que lo requieren, los valores máximos y mínimos que deben disponerse para ser compatible con el buen funcionamiento de la ciudad, incorporando el criterio de fijar un valor máximo en la dotación de aparcamiento en beneficio de la movilidad urbana, lo que podrá completarse con las limitaciones específicas o sectoriales que se requieran, por razones de interés en aspectos ambientales (calidad del aire, ruido, etc.) o por razones de congestión, movilidad urbana o seguridad. Con el mismo fin. se establece una dotación mínima para la guarda de bicicletas y otros vehículos de movilidad activa.

- Mejorar la normativa reguladora de los usos dotacionales, permitiendo que puedan adaptarse funcional y eficazmente a la mejor atención de las necesidades cambiantes

98024E4E052239D1

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA — Fecha Firma: 21/07/2021 14:20:55
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO — Fecha Firma: 21/07/2021 14:27:32
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL — Fecha Firma: 21/07/2021 14:34:02
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv — CSV : 98024E4E052239D1

de las personas, con una mayor flexibilidad en su implantación, ampliación o reconversión, para ajustarse a la necesidad real y dinámica de la población.

- Establecer medidas que favorezcan la renaturalización urbana, mediante la introducción de la vegetación en las parcelas y/o los edificios con el factor verde, que facilita la implantación de soluciones diferentes para alcanzarlo (cubiertas verdes, ajardinamiento de parcela, fachadas verdes, incorporación de huertos, etc.), mejorando además la normativa de zonas verdes para hacer posible las condiciones de implantación de los huertos urbanos y nodos de compostaje.

- Incorporar las determinaciones 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 (en adelante PEH), aprobado definitivamente el 27 de marzo de 2019, mejorando aspectos de la regulación y extendiendo la aplicación de alguno de sus contenidos para unificar los criterios de ordenación con el resto de la ciudad, que hasta ahora se regula por las determinaciones generales de las NNUU.

- Modificar de manera concreta lo establecido respecto a los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental de Usos, patios de manzana de la Norma Zonal 1, uso cualificado en la Norma Zonal 3 grado 1º y compatibilidad de usos de la Norma Zonal 9, para que realmente sirvan para el fin pretendido por la regulación del Plan General.

- Simplificar y mejorar la redacción de artículos de las NNUU cuyo contenido ha resultado ambiguo o contradictorio, o que han requerido para su aplicación una interpretación a través de consulta y Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del PG97 (en adelante, Acuerdos CS) o de instrucciones de servicio.

- Actualizar, en los preceptos modificados, las referencias normativas obsoletas, haciendo que las referencias a la normativa sectorial sean genéricas y se adapten así a su evolución.

En la Memoria-Informe se enumeran y explican los objetivos concretos que se pretenden alcanzar y que se resumen, cada uno, en una clave como concepto principal al que se adscribe cada objetivo.

En el documento "*2_19. Cuadro de cumplimiento de objetivos de las propuestas*", se señalan qué objetivos cumple cada *familia* de propuestas, pudiendo, a partir del mismo, cuantificar el cumplimiento de los mismos en los siguientes términos:

1) **Clave: Vivienda.** 11 de las 18 familias de propuestas. **61,1%.**
2) **Clave: Nuevas necesidades.** 10 de las 18 familias de propuestas. **55,5%.**
3) **Clave: Funcionalidad.** 9 de las 18 familias de propuestas. **50%.**
4) **Clave: Renaturalización.** 6 de las 18 familias de propuestas. **33,3%.**
5) **Clave: Género.** 13 de las 18 familias de propuestas. **72,2%.**
6) **Clave: Acuerdos Villa, POG.** Las 18 familias de propuestas. **100%.**
7) **Clave: Eficacia.** Las 18 familias de propuestas. **100%.**
8) **Clave: Mejora de procedimientos y simplificación.** Las 18 familias de propuestas. **100%.**
9) **Clave: Obras.** 6 de las 18 familias de propuestas. **33%.**
10) **Clave: Remisión normativa.** Las 18 familias de propuestas. **100%.**

98024E4E052239D1

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA — Fecha Firma: 21/07/2021 14:20:55
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO — Fecha Firma: 21/07/2021 14:27:32
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL — Fecha Firma: 21/07/2021 14:34:02
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv — CSV : 98024E4E052239D1

11) **Clave: Sostenibilidad.** 11 de las 18 familias de propuestas. **61%.**
12) **Clave: Accesibilidad**. Las 18 familias de propuestas. **100%.**
13) **Clave: Regeneración.** 14 de las 18 familias de propuestas. **77,7%.**

4. FORMACIÓN DEL DOCUMENTO DE AVANCE.

Los trabajos de recopilación de la problemática a partir de la experiencia, de propuesta de posibles alternativas de solución y de valoración y análisis que han dado lugar a la propuesta que contiene el avance, se han organizado de la forma siguiente:

Consulta sobre problemática y posibles soluciones.

La línea de trabajo en la que se solicitó colaboración a las diferentes Áreas de Gobierno del Ayuntamiento y a los Distritos, se desarrolló de abril a julio de 2020, pidiendo a los servicios municipales que aplican las NNUU dentro de sus competencias, que informaran sobre los principales problemas con los que se encuentran, las consecuencias de esta problemática no resuelta y las soluciones que, a su juicio, podrían resolverlas. Igualmente, se solicitaron propuestas de aspectos de mejora, modificación y actualización, así como la identificación de oportunidades para perfeccionar la regulación existente. Se han recibido un total de 533 aportaciones y propuestas de los servicios municipales.

Análisis de los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del PG97 e Instrucciones de servicio relacionadas con la aplicación de las NNUU, de los Acuerdos de la Villa 2020 y Programa Operativo de Gobierno y Agenda Urbana Española.

Su estudio y clasificación, se ha realizado de la siguiente forma:

***Acuerdos de la Comisión de Seguimiento*:**

Tras su análisis, se han diferenciado tres grupos:

- Los que tienen un alcance general y se refieren a la aplicación concreta de un precepto de la NNUU, por lo que deben integrarse en la MPG.
- Los que han quedado obsoletos por haber sido modificada con posterioridad la norma urbanística de aplicación o haberse producido un Acuerdo posterior que lo sustituya.
- Los que se refieren a casos particulares y, por tanto, han cumplido su finalidad una vez aplicados al mismo.

TOTAL, ACUERDOS CS		366
CASOS PARTICULARES		121
OBSOLETOS		54
A VALORAR SU INTEGRACIÓN	VALORADOS EN AVANCE	124
	NO VALORADOS EN AVANCE[3]	67

***Instrucciones*:**

Tras su análisis, se ha diferenciado entre:

[3] Se trata de Acuerdos no relacionados con las familias de propuestas de modificación planteadas en el Avance.

98024E4E052239D1

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA — Fecha Firma: 21/07/2021 14:20:55
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO — Fecha Firma: 21/07/2021 14:27:32
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL — Fecha Firma: 21/07/2021 14:34:02
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv — CSV : 98024E4E052239D1

- Aquellas que se deben integrar en el texto de la MPG, porque mantienen su razón y necesidad.
- Aquellas que habría que tener por superadas, por proponerse un cambio en la regulación del asunto en concreto.

En las familias de propuestas se analiza el contenido de 4 instrucciones, dos de ellas se integran en el texto normativo propuesto y otras dos quedan superadas por la nueva propuesta de redacción de la normativa.

Acuerdos de la Villa Covid-19, 2020:

Los Acuerdos de la Villa Covid-19, aprobados el 7 de julio de 2020 por el Pleno del Ayuntamiento en la Sesión extraordinaria 10/2020, por unanimidad de todos los grupos políticos, para dar respuesta a las necesidades de la sociedad, tienen como objetivo avanzar en los derechos sociales de los más vulnerables e incentivar la actividad económica tras el impacto de la pandemia.

Se ha tratado en esta MPG de recoger aquellos aspectos sobre los que la totalidad de los grupos políticos municipales han alcanzado un consenso, teniendo en cuenta aquellos que directamente se refieren a la necesidad de modificación de las NNUU:

- MS.GT2.040/048, referido a la mejora de la habitabilidad;
- MS.GT2.069/077, referido a la generación de contenidos económicos reales que hagan atractivas las actuaciones para los promotores privados;
- MEC.GT2.030/317, relativo a la flexibilización de los usos compatibles, redefiniendo y modernizando los usos productivos.

En la Memoria-Informe se relaciona el contenido de otros Acuerdos que también se han tenido en cuenta, cuya realización se verá facilitada a través de la modificación del texto de las NNUU, objeto de esta MPG y se incluye, a la vista del contenido propuesto de modificación de las NNUU, una relación de los Acuerdos con los que la misma se ha alineado.

Se han estudiado, además, los temas relevantes del Programa Operativo de Gobierno 2019-2023, muchos de los cuales coinciden con los objetivos de los Acuerdos de la Villa.

Agenda Urbana Española:

Se han estudiado los aspectos de la Agenda Urbana Española con los que alinear el contenido de este Avance, considerando esta Agenda como el documento que integra las agendas y reflexiones internacionales como documento no normativo, pero de amplio consenso internacional, que tienen carácter de directrices palanca para el cumplimiento de la Agenda 2030 española y en coherencia con las políticas urbanas impulsadas por la Unión Europea.

Los contenidos normativos que se propone modificar están alineados con los objetivos estratégicos 2 a 5 y 7 de la Agenda, en concreto, los correspondientes a Modelo de ciudad, Cambio climático, Gestión sostenible de los recursos y economía circular, Movilidad y transporte y Economía urbana.

98024E4E052239D1

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA — Fecha Firma: 21/07/2021 14:20:55
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO — Fecha Firma: 21/07/2021 14:27:32
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL — Fecha Firma: 21/07/2021 14:34:02
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv — CSV : 98024E4E052239D1

5. CONTENIDO DE LA PROPUESTA.

Las propuestas se agrupan en 18 *familias* temáticas, que se presentan en el cuadro siguiente como el conjunto de propuestas de modificación planteadas en este avance, describiendo el número de orden, el título de las NNUU al que afectan y el asunto concreto al que se refieren:

NÚMERO PROPUESTA	TÍTULO	ASUNTOS
1	1	CAPÍTULO 1.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. CLASES DE OBRAS Y ACTUACIONES TEMPORALES
2	2	DESTINO TRANSITORIO DE SOLARES
3	4	SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACION DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN
4	5	ESTUDIO DE REPERCUSIÓN POR IMPLANTACIÓN DE USOS
5	6	SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA Y SALIENTES Y VUELOS DE FACHADA
6		PLANTA Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA
7		FACTOR VERDE Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES
8	7	RÉGIMEN, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS
9		USO RESIDENCIAL
10		TRANSFORMACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA
11		USO INDUSTRIAL
12		DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO
13		USO SERVICIOS TERCIARIOS
14		USOS DOTACIONALES SERVICIOS COLECTIVOS Y SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES
15		USO DOTACIONAL ZONA VERDE Y HUERTO URBANO
16	8	NORMA ZONAL 1
17		NORMA ZONAL 3
18		NORMA ZONAL 9

Cada una de las 18 familias de propuestas, se explica de forma resumida en el documento Memoria-Informe. La Memoria del Avance también contiene:

- **Ficha explicativa de cada propuesta.** El esquema de contenido es el mismo para todas las fichas:

  1. Problemática, alternativas y propuesta. Respecto de cada alternativa considerada, se describen las ventajas e inconvenientes de cada una de ellas, concluyendo, como propuesta, en la alternativa seleccionada.
  2. Acuerdos de la Comisión de Seguimiento e Instrucciones de servicio. Se describen, de entre los 336 temas motivo de los acuerdos, los que corresponden a cada familia de asuntos estudiados, así como su valoración respecto de la procedencia de su incorporación. Se indican las Instrucciones de servicio que afectan a cada caso y su valoración.
  3. Incidencia ambiental. Se resume su incidencia en este aspecto, que es desarrollada con mayor atención y explicación en el documento inicial estratégico.

98024E4E052239D1

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA — Fecha Firma: 21/07/2021 14:20:55
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO — Fecha Firma: 21/07/2021 14:27:32
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL — Fecha Firma: 21/07/2021 14:34:02
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv — CSV : 98024E4E052239D1

4. Incidencia en materia de género, adolescencia e infancia, familia y accesibilidad. Se resume su incidencia en estos aspectos, que es desarrollada con mayor atención y explicación en el documento de Análisis de impactos.
5. Incidencia económica. Se resume su incidencia en este aspecto, que es desarrollada con mayor atención y explicación en el Estudio inicial económico.
6. Acuerdos de la Villa 2020 y Programa operativo de gobierno 2019-2023. Resume los aspectos de los mismos concernidos en cada familia, que es desarrollado con mayor explicación en el Anexo 2 que acompaña a la Memoria.
7. Texto normativo vigente y propuesto. Se traslada, íntegramente, la redacción de los textos normativos vigentes y los propuestos, objeto de esta MPG.

- **Cuadro de cumplimiento de objetivos.** Recoge, a modo de síntesis, objetivos establecidos y definidos en el apartado 1 de la Memoria del PG97 que cumple cada propuesta, de acuerdo con su contenido y alcance.

Además, en el **Resumen ejecutivo** se incorpora un **Cuadro resumen de las propuestas,** en el que se señala: el número de orden de la propuesta, el título de las Normas y los artículos afectados y una síntesis de la modificación que se plantea.

La propuesta de modificación arroja los siguientes resultados en cuanto a la propuesta de modificación, incorporación o eliminación respecto a los artículos de las NNUU vigentes y los Acuerdos de la CS estudiados:

ARTÍCULOS NNUU Y ACUERDOS DE LA CS AFECTADOS POR LA MPG							
PROPUESTA	ARTÍCULOS AFECTADOS				ACUERDOS DE LA CS		
	MODIFICADOS	NUEVOS	SUPRIMIDOS	TOTAL	INTEGRADOS	SUPERADOS	TOTAL
1	13	1		14	-	-	-
2	1			1	-	-	-
3	37	1	4	42	3	1	4
4	6		1	7	-	-	
5	5			5	11		11
6	3			3	11	2	13
7	6			6	4	2	6
8	5			5	12	1	13
9	9			9	4	5	9
10		5		5	5	2	7
11	5	1		6	4	1	5
12	9			9	4	1	5
13	8	1		9	7		7
14	19			19	17	2	19
15	3			3	2		2
16	22			22	12	6	18
17	6			6	1	1	2
18	4			4	1	2	3
TOTALES	161	9	5	175	98	26	124

6. ÁMBITO ESPACIAL.

La MPG aborda diferentes aspectos de la regulación actual de las NNUU del PG97 que son de aplicación, con carácter general, sobre terrenos, parcelas, solares, o edificaciones de suelo urbano consolidado, y otras estarán limitadas a las parcelas, solares o edificaciones que se ubiquen en la Norma Zonal sobre la que se propone la modificación.

Son determinaciones potencialmente aplicables en los suelos urbanizables y urbanos no consolidados, una vez se vaya concretando su proceso de desarrollo y gestión. Asimismo,

98024E4E052239D1

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 21/07/2021 14:20:55
Fecha Firma: 21/07/2021 14:27:32
Fecha Firma: 21/07/2021 14:34:02
CSV : 98024E4E052239D1

gran parte de las determinaciones de las propuestas también serán aplicables al resto de clases y categorías de suelos, puesto que deberán someterse a las mismas en la fase de edificación.

El ámbito virtual de la MPG es, por lo tanto, la totalidad del término municipal, cuya superficie es de 60.430 ha (604,3 km²).

Al afectar a una superficie superior al 10 por 100 del Plan, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 56 de la LSCM, en el proceso de elaboración de esta MPG resulta preceptiva la formalización y posterior aprobación de este documento de Avance.

7. ALCANCE.

La MPG no plantea el ejercicio de nuevo y en plenitud de la potestad de planeamiento, ya que no se introduce a través de las propuestas una modificación del modelo territorial adoptado. Dado que no se alteran los elementos de ordenación estructurante establecidos por el PG97, esta MPG no supone la revisión del Plan General de Ordenación Urbana, en los términos en los que esta se define en el artículo 68[4] de la LSCM, ya que no altera la estructura general y orgánica del municipio: zonificación (inclusión en NZ, API, APE, APR, UZP, UZPp, UZI, UNP, etc.), clasificación ni calificación de los suelos.

Por lo tanto, cabe afirmar que se cumplen las limitaciones establecidas para una modificación puntual del planeamiento en la legislación urbanística vigente:

- La MPG plantea la modificación parcial del texto de las NNUU. No modifica la documentación gráfica del PG97. Solo incorpora el plano de anillos del vigente PEH, con la denominación "*Plano ámbito de aplicación del artículo 7.6.3 bis*" y un nuevo plano como anexo gráfico, denominado "*Plano anexo gráfico artículo 8.1.12.2*".

- Artículo 68.1 LSCM: dado que no se adoptan nuevos criterios que afecten al modelo de ordenación vigente o a la estructura general urbanística de la ciudad de Madrid, la MPG no supone revisión de planeamiento.

- Artículo 69.2.a) LSCM: la MPG no altera la clasificación de los terrenos de la ciudad de Madrid. No plantea modificaciones de clase o categoría de suelo, ni la disminución de zonas verdes o espacios libres públicos. Se mantiene la delimitación de las Normas Zonales en suelo urbano y su asignación pormenorizada a solares o espacios de uso y dominio público.

- Artículo 36.6 y artículo 67.2: la MPG no implica la recalificación de terrenos inicialmente destinados a uso docente, sanitario o viviendas en régimen de protección

[4] ***LSCM artículo 68*** *Revisión de los Planes de Ordenación Urbanística.*
1. *Se entenderá por revisión de un plan general, la adopción de nuevos criterios que afecten a la totalidad del suelo del término municipal*
2. *La revisión de un Plan de Ordenación Urbanística en vigor supone el ejercicio de nuevo, en plenitud, de la potestad de planeamiento.*
3. *El Plan General se revisará en los plazos que en él se dispongan y cuando se produzcan los supuestos y las circunstancias que el mismo defina, así como siempre que se pretenda introducir en él alteraciones de los elementos de la ordenación estructurante que supongan modificación del modelo territorial adoptado. La revisión podrá acometerse de una sola vez o por fases referidas a partes del término municipal, cuya ordenación sea susceptible de gestión, aplicación y ejecución autónomas. En este último caso, el primer proyecto que se elabore deberá justificar el procedimiento escogido, determinar las fases y describir el proceso a desarrollar para culminar la revisión*

98024E4E052239D1

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA — Fecha Firma: 21/07/2021 14:20:55
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO — Fecha Firma: 21/07/2021 14:27:32
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL — Fecha Firma: 21/07/2021 14:34:02
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv — CSV : 98024E4E052239D1

pública. No es necesario el análisis del mantenimiento de la proporción entre aprovechamiento y dotaciones, porque no se modifica la calificación vigente de las parcelas.

Tampoco se modifican los parámetros de edificabilidad (condiciones de volumen) para las Zonas con aprovechamiento lucrativo. Únicamente se reconfiguran las formas de cómputo de edificabilidad, excluyendo del mismo determinadas superficies para permitir la mejora y eficiencia energética, la habitabilidad y la adopción de medidas de accesibilidad. Se modulan las condiciones de edificabilidad del uso dotacional público.

8. IMPACTO TERRITORIAL.

El artículo 56 de la LSCM señala que el Informe de Impacto Territorial *"analizará la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid"*.

El objetivo de dicho informe es estudiar, desde un punto de vista global e integrado, cómo puede afectar la propuesta de una revisión o nuevo Plan General de Ordenación Urbana municipal sobre el conjunto del territorio de la Comunidad de Madrid.

En la Memoria se justifica, a la luz del marco legislativo actualmente vigente en materia de ordenación territorial (Ley 9/1995, de 28 de marzo, por la que se regulan las medidas de política territorial, suelo y urbanismo de la Comunidad de Madrid), también vigente cuando se tramitó el PG97, que las propuestas de la MPG no afectan ni contradicen los contenidos característicos de los instrumentos de ordenación territorial, de alcance mucho más general, por lo que no inciden de forma directa en la organización del territorio de la Comunidad de Madrid, ya que se trata de determinaciones de ordenación pormenorizada que no alteran el modelo previamente establecido por el PG97.

Se concluye que el tipo de determinaciones que configuran la propuesta de MPG carecen de incidencia en aspectos generales de ordenación del territorio de la CM o del modelo territorial general previamente establecido por el PG97. Así se hace constar respecto a cada propuesta en el apartado 6 de la Memoria, en el que se analiza el contenido de cada una de las propuestas y, en este sentido, se incorpora una referencia expresa sobre esta cuestión.

9. ESTUDIOS INCLUIDOS EN EL AVANCE.

9.1.- Documento inicial estratégico:

En la Memoria se justifican las razones por las que se opta por someter este expediente al procedimiento de Evaluación Ambiental estratégica ordinaria.

A estos efectos, a la vista de la previsión expresamente establecida en el apartado 6.1 de la Ley 21/2013, -que señala que podrán someterse al procedimiento de EAE ordinaria "*d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor*"-, se incorpora como documentación sustantiva del

98024E4E052239D1

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA — Fecha Firma: 21/07/2021 14:20:55
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO — Fecha Firma: 21/07/2021 14:27:32
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL — Fecha Firma: 21/07/2021 14:34:02
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv — CSV : 98024E4E052239D1

Avance el **Documento Inicial Estratégico**, en los términos regulados en el artículo 19 de la Ley 21/2013, sin perjuicio de que el órgano ambiental, en el informe previo de análisis ambiental (artículo 56 LSCM), pueda concluir que la tramitación que corresponde es la simplificada.

Dicho informe ha sido elaborado por un consultor externo especializado, a solicitud de la Dirección General de Planeamiento. El Ayuntamiento de Madrid, actúa en el presente procedimiento como promotor, en los términos en que esta figura aparece definida en la citada Ley 21/2013.

9.2.- Estudios de contenido económico.

En todas las fichas de propuesta se incluye un apartado 5, denominado INCIDENCIA ECONÓMICA, en el que se recoge una breve reflexión sobre la incidencia económica tanto para el Ayuntamiento como para los particulares, describiendo cómo afectan a éstos las medidas adoptadas.

Se ha incluido un documento denominado Análisis Inicial Económico relativo al documento de "Avance de la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General".

En el mismo se hace un planteamiento general y se analizan cada una de las propuestas recogidas en el Avance y se hace una aproximación a la incidencia económica que cada una de ellas tiene, tanto desde el punto de vista de los ciudadanos como de la administración.

Dicho documento ha sido elaborado por un consultor externo especializado, a solicitud de la Dirección General de Planeamiento del Ayuntamiento de Madrid

Este análisis, sin perjuicio de completarse la valoración económica con la propuesta que se plantee para la aprobación inicial de la MPG tras el periodo de sugerencias y la recepción del informe de impacto territorial y el documento de alcance de la Evaluación Ambiental Estratégica, sirve para justificar la viabilidad económica y la sostenibilidad con carácter general de las propuestas de modificación planteadas, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal.

También destaca la sostenibilidad económica de la propuesta, ya que de la misma no se derivan significativas necesidades de inversión o de incremento de gasto para la hacienda pública.

9.3.- Análisis de impactos.

La MPG exige un análisis en las siguientes materias:

- Impacto por razón de género.
- Impacto en materia de identidad de género (por razón de orientación sexual).
- Impacto por razón de adolescencia e infancia y familia.
- Justificación del cumplimiento sobre accesibilidad universal.

En cada una de las propuestas se analiza el impacto en materia de género, adolescencia e infancia, familia y accesibilidad, incorporando por tanto en el propio documento de

98024E4E052239D1

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA — Fecha Firma: 21/07/2021 14:20:55
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO — Fecha Firma: 21/07/2021 14:27:32
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL — Fecha Firma: 21/07/2021 14:34:02
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv — CSV : 98024E4E052239D1

Memoria del que forman parte, un análisis concreto de la incidencia que la ordenación que se plantea tiene en el caso que se analiza.

Además, se incluye un documento específico relativo a los análisis de impactos del planeamiento en materia de género, identidad de género, adolescencia e infancia, familia y accesibilidad, que aborda de manera conjunta las citadas cuestiones.

10. SUSPENSIÓN CAUTELAR ARTÍCULO 70.2 LSCM.

En la Memoria se justifica la necesidad de proceder a la suspensión cautelar potestativa contemplada en la tramitación de planes urbanísticos en el artículo 70.4 de la LSCM.

> *"**Artículo 70** Suspensión cautelar de los Planes de Ordenación Urbanística*
> ***[…] 4. A los efectos de la elaboración, formación, tramitación y aprobación de todo tipo de instrumentos de planeamiento urbanístico y de sus modificaciones o revisiones e incluso en la fase de avance de planeamiento**, **podrá suspenderse la realización de actos de uso del suelo, de construcción y edificación y de ejecución de actividades**. La aprobación inicial de un proyecto de Plan de Ordenación Urbanística o de su modificación o revisión comportará dicha suspensión. El período de vigencia total, continua o discontinua, de la medida cautelar de suspensión con motivo de un mismo procedimiento de aprobación de un Plan de Ordenación Urbanística o de su modificación o revisión no podrá exceder de un año. El expresado plazo será ampliable otro año cuando dentro de aquél se hubiere completado el período de información pública.*
> *No será posible acordar nuevas suspensiones en la misma zona por idéntica finalidad hasta que transcurrieren cinco años, contados a partir del término de la suspensión."*

La jurisprudencia ha perfilado el carácter y la finalidad de esta suspensión, entre otras, en la Sentencia de 29 de enero de 1996 del Tribunal Supremo (RJ 1996/215) y en las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de 22 de marzo 2021, del TSJM (recurso: 351/2020) y de 18 de marzo de 2021 (recurso: 748/2019).

En el marco de la normativa y de su interpretación jurisprudencial, valorado el contenido y alcance de todas las propuestas contenidas en el documento de Avance, se plantea la suspensión potestativa únicamente en la propuesta recogida como número 11. USO INDUSTRIAL y, en concreto, para los supuestos de implantación de determinadas actividades incluidas como categorías del uso industrial, cuando éstas se vayan a implantar como uso complementario y/o alternativo en suelos en los que el uso cualificado es residencial.

Desde hace meses, el Ayuntamiento de Madrid viene recibiendo quejas generalizadas por la apertura de determinados locales en los que es posible implantar, como uso compatible, el uso industrial, ubicados en zonas de uso cualificado residencial.

Se trata de nuevas formas de negocio, que han proliferado, muchas de ellas, tras la situación de pandemia y que responden a nuevas oportunidades directamente relacionadas con las demandas de consumo de los ciudadanos.

El problema que se detecta es la infraestructura necesaria para poner en marcha la actividad, las molestias por el trasiego de diferentes medios de reparto de mercancías (coches, motos, bicicletas) y la espera de los repartidores en las inmediaciones del establecimiento para la recogida de las mercancías que tienen que distribuir, los

98024E4E052239D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA — Fecha Firma: 21/07/2021 14:20:55
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO — Fecha Firma: 21/07/2021 14:27:32
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL — Fecha Firma: 21/07/2021 14:34:02
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv — CSV : 98024E4E052239D1

problemas de movilidad que tanto estos repartidores como los vehículos que sirven los productos para su elaboración y posterior distribución ocasionan.

Esta situación ha generado una extendida preocupación social y ha sido debatida de manera intensa en las Comisiones y Plenos del Ayuntamiento.

El Ayuntamiento, como ha constatado la propuesta de Avance, es consciente de la necesidad de mezcla y coexistencia de los usos en la ciudad, pero también es sensible a que los mismos tienen que convivir en armonía y de forma que se concilie el derecho a la vivienda y al descanso de los ciudadanos en sus residencias.

Por ello, se propone la suspensión de la realización de actos de uso del suelo, construcción y edificación y de implantación de actividades, excepto primera ocupación y funcionamiento, de aquellas actividades industriales que se correspondan con las siguientes categorías del uso industrial definidas en el Documento de Avance:

Dimensión Material: categorías del uso industrial a las que afecta la suspensión:

- *Categoría de cocinas agrupadas dentro de la clase de industria en general.*
- *Categorías de almacenaje con reparto a domicilio y de almacenaje logístico dentro de la clase de almacenaje.*

Dimensión territorial: Si bien se trata de una actividad susceptible de ser desarrollada en todo el término municipal, de conformidad con las reglas que regulan la implantación del uso industrial, en atención a la especial incidencia que el fenómeno está teniendo, territorialmente, cuando se implanta en suelos cuyo uso cualificado sea residencial, la suspensión se circunscribirá a las siguientes Normas Zonales y ámbitos planeamiento:

- *En la totalidad de la Norma Zonal 4, cuyo uso cualificado es el residencial y admite como uso complementario y/o alternativo el industrial.*
- *En las Normas Zonales 1, 5, 6 y 8, cuyo uso cualificado es el residencial, en los grados y niveles en los que se admita como uso complementario y/o alternativo el industrial.*
- *En la Norma Zonal 3, en las parcelas cuyo uso cualificado sea el residencial y cuyo grado y nivel de aplicación admitan como uso complementario y/o alternativo el industrial.*
- *Ámbitos de planeamiento [Áreas de Planeamiento Incorporado (API), Áreas de Planeamiento Específico (APE), Áreas de Planeamiento Remitido (APR), Sectores de suelo urbanizable programado incorporado (UZI), Suelo urbanizable sectorizado pormenorizado (UZPp), Suelo urbanizable programado (UZP) y Suelo urbanizable no programado (UNP)] cuyo uso cualificado sea el residencial y cuya normativa particular admita como uso complementario y/o alternativo el industrial.*

En la Memoria se justifica el cumplimiento de los requisitos establecidos por la jurisprudencia: dimensión material y territorial, el alcance de la suspensión y el límite temporal de un año durante el que podrá operar la misma, que será ejecutiva y se computará a partir de la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM) del Acuerdo de sometimiento a información pública del Avance, que incluirá en su parte dispositiva un apartado relativo a la suspensión.

El expresado plazo inicial de un año será ampliable otro año cuando dentro de aquél se hubiere completado el período de información pública.

98024E4E052239D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA — Fecha Firma: 21/07/2021 14:20:55
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO — Fecha Firma: 21/07/2021 14:27:32
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL — Fecha Firma: 21/07/2021 14:34:02
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv — CSV : 98024E4E052239D1

La propuesta de suspensión supera la prueba de proporcionalidad y justificación, dado que se establecen transitoriamente medidas más restrictivas en aras a la garantía del derecho a disfrutar de una vivienda en condiciones adecuadas. No se impide el uso industrial en estos ámbitos, al permitirse la implantación cuando las actividades cumplan los requisitos de la ordenación vigente y la ordenación propuesta. La suspensión se establece en los términos establecidos por la jurisprudencia, para que no proliferen actividades que con la problemática expresada sean incompatibles con el futuro planeamiento y se asegure que, durante la tramitación del Plan que regirá en el futuro, no se consoliden aprovechamientos del suelo que, aunque amparados en el Plan todavía vigente, sean contradictorios con la ordenación proyectada en aras a una adecuada convivencia entre el uso industrial y el uso cualificado residencial.

A la vista del contenido de la propuesta, resulta necesaria la adopción de la medida de suspensión cautelar de la ordenación vigente y de determinados actos de uso del suelo para evitar comprometer la realización efectiva del nuevo planeamiento, cuya tramitación se inicia con el acuerdo de sometimiento a información pública del Avance. Es necesario, asimismo, dar la publicidad adecuada a este acuerdo de suspensión cautelar para clarificar y publicitar adecuadamente el marco de actuación en el que puede desenvolverse la actividad de ejecución pública y privada.

11. TRAMITACIÓN ELECTRÓNICA Y ANÁLISIS DOCUMENTAL DE LA PROPUESTA.

11.1.- Tramitación electrónica: El expediente se tramita en formato electrónico. Esta forma de tramitación es acorde con las determinaciones de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones públicas, que en su artículo 70.2, establece:

> "*2. Los expedientes tendrán formato electrónico y se formarán mediante la agregación ordenada de cuantos documentos, pruebas, dictámenes, informes, acuerdos, notificaciones y demás diligencias deban integrarlos, así como un índice numerado de todos los documentos que contenga cuando se remita. Asimismo, deberá constar en el expediente copia electrónica certificada de la resolución adoptada.*"

Los CSV (código seguro de verificación) de todos los documentos que conformarán el expediente para su aprobación inicial serán los que figuren en la diligencia que firmará la Secretaría de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid tras la adopción del Acuerdo de sometimiento a información pública del Avance.

La exposición al público de la documentación que se someta a información pública se deberá realizar conforme a lo establecido por la Ley Orgánica 3/2018, de 5 diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales (BOE 6-12-2018), omitiéndose aquellos datos protegidos por la normativa aplicable.

11.2.- Análisis documental:

Contenido del documento de Avance: El artículo 56.2 de la LSCM establece que el contenido y la documentación del Avance serán los mismos que los que la Ley exige para la aprobación inicial de cada clase de instrumento urbanístico.

98024E4E052239D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA — Fecha Firma: 21/07/2021 14:20:55
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO — Fecha Firma: 21/07/2021 14:27:32
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL — Fecha Firma: 21/07/2021 14:34:02
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv — CSV : 98024E4E052239D1

En este sentido, el articulo 43 recoge la documentación necesaria para la formalización de un Plan General o sus modificaciones.

Por su parte, el artículo 56 bis de la LSCM, exige que en la documentación que se someta a información pública, se incluya un resumen ejecutivo.

En cumplimiento de lo anteriormente expuesto, la documentación que integra el Avance de la MPG aparece ordenada de la siguiente forma:

1. Resolución Dirección General de Planeamiento de inicio de la MPG modificación NNUU.
2. Memoria.
3. Normas Urbanísticas.
4. Documentación gráfica.
5. Documento inicial estratégico.
6. Estudios económicos.
7. Análisis de impactos.
8. Resumen Ejecutivo.

Documentación del PG 97 que se modifica. La propuesta modifica las NNUU del PG97. En concreto, se propone la modificación de los preceptos que se enumeran en el Cuadro resumen de propuestas y en cada una de las fichas y que se incorporan de forma ordenada y sistemática en el documento denominado Normas Urbanísticas del Avance de la MPG.

Documentación que se incorpora. La MPG incorpora al PG97 la siguiente documentación gráfica:

- Plano del ámbito de aplicación del artículo 7.6.3 bis.
- Plano anexo gráfico artículo 8.1.12.2.

12. NORMAS DE PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA.

La normativa reguladora las alteraciones de planeamiento general está recogida en los artículos 67 y 69 de la LSCM.

El expediente que se tramita tiene la consideración de modificación del Plan General de Ordenación Urbana (MPG). El artículo 67, relativo a las Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística, señala:

> *"1. Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación."*

Esta remisión legal determina, para el caso que nos ocupa, la aplicación del procedimiento previsto en el artículo 57 del referido texto legal, que regula el procedimiento para la aprobación de los Planes Generales y sus modificaciones, así como de las normas establecidas al efecto por la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid (en adelante Ley 22/2006).

98024E4E052239D1

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA — Fecha Firma: 21/07/2021 14:20:55
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO — Fecha Firma: 21/07/2021 14:27:32
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL — Fecha Firma: 21/07/2021 14:34:02
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv — CSV : 98024E4E052239D1

Conforme a estas disposiciones, la aprobación del Avance de la modificación puntual del Plan General se ajustará a los siguientes trámites:

- **Sometimiento a información pública del Avance**: corresponde a la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en virtud de lo dispuesto en el artículo 17.1.d) de la Ley 22/2006, la adopción del acuerdo sometimiento a información pública del documento de Avance, por plazo de al menos treinta días, mediante la inserción de los anuncios correspondientes en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en un diario de gran difusión de la misma. El documento de Avance se remitirá a la Comunidad de Madrid para la emisión del informe previo de análisis ambiental y del informe de impacto territorial.

En el presente caso, para mayor difusión y para garantizar la participación ciudadana, en la propuesta de parte dispositiva del acuerdo se dispone que el plazo de sometimiento a información pública para la presentación de sugerencias será de **TRES MESES** desde la publicación del anuncio en el BOCM.

El documento técnico podrá consultarse en la página web del Ayuntamiento de Madrid.

- **Suspensión de licencias en fase de Avance**: de conformidad con lo establecido por el artículo 70.4 de la LSCM, con el sometimiento a información pública del Avance, se adopta el acuerdo de suspensión potestativa de la realización de determinados actos de uso del suelo, construcción y edificación, y ejecución de actividades, en el ámbito territorial descrito en este informe.

Este precepto ha de ponerse en relación con lo establecido por el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, en el que se dispone que procederá la suspensión del otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, pudiéndose conceder, no obstante, las licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

El artículo 17 de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y Régimen Especial de Madrid, atribuye a la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, entre otras las siguientes competencias:

> *"d) El sometimiento a información pública de los Avances de planeamiento, las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico no atribuidas expresamente al Pleno, así como de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización.*
>
> *n) Las demás atribuciones que le correspondan de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, y aquéllas que la legislación del Estado o de la Comunidad de Madrid asignen al municipio y no se atribuyan a otros órganos municipales."*

Por lo tanto, la competencia para adoptar el Acuerdo de suspensión corresponde a la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en aplicación de lo dispuesto por el artículo 17.1.n) de la Ley 22/2006.

- **Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria**: de conformidad con lo señalado en los artículos 17 y 18 de la Ley 12/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, antes

98024E4E052239D1

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA — Fecha Firma: 21/07/2021 14:20:55
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO — Fecha Firma: 21/07/2021 14:27:32
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL — Fecha Firma: 21/07/2021 14:34:02
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv — CSV : 98024E4E052239D1

de la aprobación del Avance, el órgano ambiental deberá emitir el documento de alcance del estudio ambiental estratégico a partir del cual el Ayuntamiento de Madrid, como promotor, elaborará el estudio ambiental estratégico, en el que se identificarán, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación geográfico del plan o programa

- **Aprobación del Avance**: de conformidad con lo establecido por el artículo 11.1 j) de la Ley 22/2006, la aprobación de los Avances de Planeamiento corresponde al Pleno del Ayuntamiento. Esta aprobación tendrá lugar una vez que se hayan introducido en él las correcciones que se estimen oportunas tras el análisis de las sugerencias planteadas y las observaciones que hayan sido formuladas por la Comunidad de Madrid en los informes preceptivos que le corresponde emitir, de conformidad con lo señalado en el artículo 56 de la LSCM.

A partir de todos estos presupuestos, cabe afirmar que el expediente cumple con todos los requisitos legales que son necesarios para iniciar la primera fase del procedimiento establecido para la formación y avances de planeamiento, que es el de información pública.

Por todo lo anteriormente expuesto, se eleva a la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, para su aprobación, si procede, la siguiente:

PROPUESTA DE ACUERDO

PRIMERO. Someter al trámite de información pública el Avance de la modificación de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997.

SEGUNDO. Publicar este Acuerdo en el "Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid" y en un periódico de los de mayor difusión, al objeto de que por el plazo de tres (3) meses pueda examinarse la documentación del Avance y presentar por escrito las sugerencias que se estimen oportunas, de conformidad con el artículo 56.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. El contenido del documento de Avance podrá ser consultado a través de la página web del Ayuntamiento.

TERCERO. Remitir el documento técnico al órgano competente de la Comunidad de Madrid, a los efectos de emisión de los informes de impacto territorial y análisis ambiental, de conformidad con el referido artículo 56.3 de la citada Ley 9/2001.

CUARTO. Suspender, en los ámbitos territoriales que a continuación se señalan, la realización de actos de uso del suelo, construcción y edificación y de implantación de actividades, excepto primera ocupación y funcionamiento, de aquellas actividades industriales que se correspondan con las siguientes categorías del uso industrial definidas en el Documento de Avance:

-Categoría de cocinas agrupadas dentro de la clase de industria en general.
-Categorías de almacenaje con reparto a domicilio y de almacenaje logístico dentro de la clase de almacenaje.

98024E4E052239D1

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA — Fecha Firma: 21/07/2021 14:20:55
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO — Fecha Firma: 21/07/2021 14:27:32
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL — Fecha Firma: 21/07/2021 14:34:02
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv — CSV : 98024E4E052239D1

Los ámbitos territoriales en los que se aplica la suspensión son los siguientes:

- *En la totalidad de la Norma Zonal 4, cuyo uso cualificado es el residencial y admite como uso complementario y/o alternativo el industrial.*
- *En las Normas Zonales 1, 5, 6 y 8, cuyo uso cualificado es el residencial, en los grados y niveles en los que se admita como uso complementario y/o alternativo el industrial.*
- *En la Norma Zonal 3, en las parcelas cuyo uso cualificado sea el residencial y cuyo grado y nivel de aplicación admitan como uso complementario y/o alternativo el industrial.*
- *Ámbitos de planeamiento [Áreas de Planeamiento Incorporado (API), Áreas de Planeamiento Específico (APE), Áreas de Planeamiento Remitido (APR), Sectores de suelo urbanizable programado incorporado (UZI), Suelo urbanizable sectorizado pormenorizado (UZPp), Suelo urbanizable programado (UZP) y Suelo urbanizable no programado (UNP)] cuyo uso cualificado sea el residencial y cuya normativa particular admita como uso complementario y/o alternativo el industrial.*

Todo ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.4 de la citada Ley 9/2001 y en el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

QUINTO. La suspensión se producirá por plazo máximo de un año, cuyo cómputo se iniciará en el momento de la publicación del presente Acuerdo, pudiendo ser ampliable otro año, siempre y cuando dentro de aquél se hubiere completado el período de información pública.

98024E4E052239D1

Firmado electrónicamente:
LA SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
Marta Castromil Martínez.
EL DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
Javier Hernández Morales.

Conforme:
EL COORDINADOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO
José María Ortega Antón.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA — Fecha Firma: 21/07/2021 14:20:55
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO — Fecha Firma: 21/07/2021 14:27:32
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL — Fecha Firma: 21/07/2021 14:34:02
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv — CSV : 98024E4E052239D1

EXTRACTO DE EXPEDIENTE PARA LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MADRID

desarrollo urbano | MADRID

Nº Y AÑO DEL EXPEDIENTE
135/2021/00796

DENOMINACIÓN

ACUERDO POR EL QUE SE SOMETE A INFORMACIÓN PÚBLICA EL AVANCE DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID.

PUNTOS RELEVANTES Y MOTIVACIÓN DE LA PROPUESTA

El acuerdo tiene por objeto someter a información pública el Avance de la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Constatada la adecuación técnica y jurídica de la propuesta formulada, procede someter a información pública el Avance de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana, la suspensión de la ordenación, de los procesos de ejecución y edificación y la petición de informes, con arreglo al procedimiento previsto en el artículo 56.3 y 70.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 125 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

La competencia para la adopción del presente Acuerdo corresponde a la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, conforme a lo dispuesto en el artículo 17.1 d) de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid.

La presente propuesta se adecua a la normativa vigente.

9801FFD757A731B2

Información de Firmantes del Documento

MADRID

INES CAMARA MARTIN - SECRETARIA GENERAL TECNICA
MARIANO FUENTES SEDANO - DELEGADO AG DESARROLLO URBANO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 27/07/2021 13:39:29
Fecha Firma: 27/07/2021 18:16:12
CSV : 9801FFD757A731B2

DICTÁMENES Y TRÁMITES PRECEPTIVOS

- Informe de la Dirección General de Planeamiento de 21 de julio de 2021.

Hago constar que el expediente se corresponde con el contenido de este extracto-propuesta.

Firmado electrónicamente

LA SECRETARIA GENERAL
TÉCNICA DE DESARROLLO URBANO

Inés Cámara Martín

Elévese a la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid

Firmado electrónicamente

EL DELEGADO DEL ÁREA DE
GOBIERNODE DESARROLLO URBANO

Mariano Fuentes Sedano

9801FFD757A731B2

Información de Firmantes del Documento

MADRID

INES CAMARA MARTIN - SECRETARIA GENERAL TECNICA
MARIANO FUENTES SEDANO - DELEGADO AG DESARROLLO URBANO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 27/07/2021 13:39:29
Fecha Firma: 27/07/2021 18:16:12
CSV : 9801FFD757A731B2

desarrollo urbano | MADRID

Nº Y AÑO DEL EXPEDIENTE
135/2021/00796

ACUERDO DE 29 DE JULIO DE 2021 DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MADRID POR EL QUE SE SOMETE A INFORMACIÓN PÚBLICA EL AVANCE DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID.

El Acuerdo tiene por objeto someter a información pública el Avance de la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobado el 17 de abril de 1997, con el fin de proceder al proceso de información pública correspondiente y a la solicitud del informe previo de análisis ambiental y del informe de impacto territorial que prevé la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid han pasado 24 años. Durante este tiempo, por una parte, se han producido cambios sociales, económicos y tecnológicos que es necesario que se tengan en cuenta en las Normas Urbanísticas y, por otra parte, se han aprobado un gran número de normas europeas, estatales y autonómicas de carácter sectorial y disposiciones municipales que requieren la adaptación de algunas de sus determinaciones a la legislación vigente y la actualización de las remisiones que se refieren a normativa derogada u obsoleta.

Consecuentemente, la necesidad de la mejora de las Normas Urbanísticas deriva de varios factores como los cambios tecnológicos, de la evolución de la normativa en muchísimas áreas que afectan de forma directa al planeamiento, de la inclusión en los Acuerdos de la Villa de 2020 y en el Programa operativo de gobierno 2019-2023 de mandatos específicos de modificación de contenidos de las normas y de la experiencia de los servicios técnicos que se enfrentan a su aplicación cotidiana y que han constatado que algunos aspectos concretos se manifiestan como un obstáculo para poder atender adecuadamente las cambiantes necesidades de la población, en un entorno muy dinámico.

Todas estas circunstancias, en su conjunto, justifican la conveniencia y oportunidad de la tramitación de la modificación y el interés público en dotar a la ciudad de unas Normas Urbanísticas actualizadas y adecuadas, que permitan disponer de un soporte normativo general útil para superar los aspectos en los que se ha detectado su ineficacia o su inadecuación y permitan ayudar al desarrollo adecuado y sostenible de la ciudad, sin afectar al modelo territorial establecido.

Las propuestas se plantean en el marco de los mismos artículos de las Normas Urbanísticas, adaptando el contenido de determinados preceptos al escenario presente derivado de: la nueva normativa sectorial, en especial la relativa a la protección del medio ambiente, el principio de igualdad entre hombres y mujeres y de accesibilidad; la necesidad de incorporar e integrar en los correspondientes usos urbanísticos definidos por el planeamiento las nuevas actividades surgidas en nuestra ciudad. También, se modifica la regulación de aspectos concretos que permitirán conseguir los fines propuestos por el Plan General para cuestiones como la recuperación de los patios de manzana, la implantación de los usos autorizables o la implantación de las dotaciones en la ciudad, adecuando la regulación a la realidad presente y previsible, a las necesidades actuales de los ciudadanos y de la ciudad y a la evolución que estas necesidades han tenido desde el año 1997.

9801FFD757A89F50

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARIANO FUENTES SEDANO - DELEGADO AG DESARROLLO URBANO — Fecha Firma: 27/07/2021 18:15:09
SILVIA ELENA SAAVEDRA IBARRONDO - CONCEJALA DELEGADA — Fecha Firma: 29/07/2021 14:01:28
JOSE LUIS MARTINEZ ALMEIDA NAVASQÜÉS - ALCALDE DE MADRID — Fecha Firma: 02/08/2021 09:39:41
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv — CSV : 9801FFD757A89F50

El presente Avance se formula al amparo de lo dispuesto en los artículos 56 y 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

Obra en el expediente informe de la Dirección General de Planeamiento en el que se justifica la propuesta y se concluye proponiendo su sometimiento al trámite de información pública por plazo de tres meses, la suspensión de la realización de actos de uso del suelo, construcción y edificación y de implantación de actividades en los términos previstos en el expediente y la petición de informes.

En su virtud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.1 d) de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid, en relación con el Acuerdo de 11 de julio de 2019 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, de organización y competencias del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano, a propuesta del titular del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano, y previa deliberación de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en su reunión de 29 de julio de 2021.

ACUERDA

PRIMERO. Someter al trámite de información pública el Avance de la modificación de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997.

SEGUNDO. Publicar este Acuerdo en el "Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid" y en un periódico de los de mayor difusión, al objeto de que por el plazo de tres meses pueda examinarse la documentación del Avance y presentar por escrito las sugerencias que se estimen oportunas, de conformidad con el artículo 56.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid. El contenido del documento de Avance podrá ser consultado a través de la página web del Ayuntamiento.

TERCERO. Remitir el documento técnico al órgano competente de la Comunidad de Madrid, a los efectos de emisión de los informes de impacto territorial y análisis ambiental, de conformidad con el referido artículo 56.3 de la citada Ley 9/2001.

CUARTO. Suspender, en los ámbitos territoriales que a continuación se señalan, la realización de actos de uso del suelo, construcción y edificación y de implantación de actividades, excepto primera ocupación y funcionamiento, de aquellas actividades industriales que se correspondan con las siguientes categorías del uso industrial definidas en el Documento de Avance:

- Categoría de cocinas agrupadas dentro de la clase de industria en general.
- Categorías de almacenaje con reparto a domicilio y de almacenaje logístico dentro de la clase de almacenaje.

Los ámbitos territoriales en los que se aplica la suspensión son los siguientes:

- En la totalidad de la Norma Zonal 4, cuyo uso cualificado es el residencial y admite como uso complementario y/o alternativo el industrial.
- En las Normas Zonales 1, 5, 6 y 8, cuyo uso cualificado es el residencial, en los grados y niveles en los que se admita como uso complementario y/o alternativo el industrial.
- En la Norma Zonal 3, en las parcelas cuyo uso cualificado sea el residencial y cuyo grado y nivel de aplicación admitan como uso complementario y/o alternativo el industrial.
- Ámbitos de planeamiento [Áreas de Planeamiento Incorporado (API), Áreas de Planeamiento Específico (APE), Áreas de Planeamiento Remitido (APR), Sectores de suelo urbanizable programado incorporado (UZI), Suelo urbanizable sectorizado pormenorizado (UZPp), Suelo urbanizable programado (UZP) y Suelo urbanizable no programado (UNP)] cuyo uso cualificado sea el residencial y cuya normativa particular admita como uso complementario y/o alternativo el industrial.

9801FFD757A89F50

Información de Firmantes del Documento

MADRID

MARIANO FUENTES SEDANO - DELEGADO AG DESARROLLO URBANO
SILVIA ELENA SAAVEDRA IBARRONDO - CONCEJALA DELEGADA
JOSE LUIS MARTINEZ ALMEIDA NAVASQÜÉS - ALCALDE DE MADRID
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 27/07/2021 18:15:09
Fecha Firma: 29/07/2021 14:01:28
Fecha Firma: 02/08/2021 09:39:41
CSV : 9801FFD757A89F50

Todo ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.4 de la citada Ley 9/2001 y en el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

QUINTO.- La suspensión se producirá por plazo máximo de un año, cuyo cómputo se iniciará en el momento de la publicación del presente Acuerdo, pudiendo ser ampliable otro año, siempre y cuando dentro de aquél se hubiere completado el período de información pública.

Firmado electrónicamente

EL DELEGADO DEL ÁREA DE GOBIERNO
DE DESARROLLO URBANO

Mariano Fuentes Sedano

Cúmplase,

Firmado electrónicamente

EL ALCALDE

José Luis Martínez-Almeida Navasqüés

APROBADO
en reunión de 29 de julio de 2021

Firmado electrónicamente

LA SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Silvia Saavedra Ibarrondo

9801FFD757A89F50

Expediente: 135-2021-00796

Asunto: Sometimiento al trámite de Información pública del Avance de la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que con fecha 3-08-2021, la secretaria de la Junta de Gobierno de la ciudad de Madrid firmó DILIGENCIA en la que se relaciona la documentación obrante en el expediente de referencia.

En dicha diligencia se señala que la exposición al público se realizará conforme a lo establecido por Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (BOE 6-12-2018).

En cumplimiento de dicha normativa, una vez analizado el expediente por los servicios municipales y protegidos los datos correspondientes, se reproduce a continuación la relación de documentos que se someten a información pública.

Junto a cada uno de los documentos figura su Código Seguro de Verificación, que permite comprobar la autenticidad e integridad de los mismos en la Sede Electrónica del Ayuntamiento a través de la dirección:

http://www-2.munimadrid.es/VerificacionCove/CotejoCOVE.jsp.

Por esta razón no se expone la Diligencia firmada por la Secretaria de la Junta de Gobierno en la que se relacionan los CSV de todos los documentos obrantes en el expediente, incluidos los que son objeto de protección.

ÍNDICE DE DOCUMENTOS **CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN**

- 135-2021-00796
  - 1 Resolución DG inicio MPG modificación NNUU
    - {98024E4E04C018F4} 1 Resolución DG inicio MPG modificación NNUU
  - 2 Memoria
    - {98024E4E0520980D} 2 Memoria-Informe Avance MPG NNUU OK
    - {98024E4E05200DB2} 2_1 P1 CAPÍTULO 1_4 INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN CLASES DE OBR
    - {98024E4E05204415} 2_2 P2 DESTINO TRANSITORIO DE SOLARES
    - {98024E4E05200EAB} 2_3 P3 SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACIÓN DE LA NORMATIVA DE PR
    - {98024E4E0520460D} 2_4 P4 ESTUDIO DE REPERCUSIÓN POR IMPLANTACIÓN DE USOS
    - {98024E4E05200F0D} 2_5 P5 SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA Y SALIENTES Y VUELOS
    - {98024E4E05205029} 2_6 P6 PLANTA Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA
    - {98024E4E0520503C} 2_7 P7 FACTOR VERDE Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES
    - {98024E4E0520506A} 2_8 P8 REGIMEN_CLASIFICACION Y CONDICIONES GENERALES DE LOS
    - {98024E4E0520510D} 2_9 P9 USO RESIDENCIAL

98024E4E0538B23C

Información de Firmantes del Documento

MADRID

JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 05/08/2021 09:53:11
CSV : 98024E4E0538B23C

- {98024E4E05205115} 2_10 P10 TRANSFORMACION DE LOCAL A VIVIENDA
- {98024E4E05205129} 2_11 P11 USO INDUSTRIAL
- {98024E4E0520513C} 2_12 P12 DOTACION DE SERVICIO DE APARCAMIENTO
- {98024E4E05205146} 2_13 P13 USO SERVICIOS TERCIARIOS
- {98024E4E052047B2} 2_14 P14 USOS DOTACIONALES SERVICIOS COLECTIVOS Y SERVICIOS
- {98024E4E05205183} 2_15 P15 USO DOTACIONAL ZONA VERDE Y HUERTO URBANO
- {98024E4E0520483C} 2_16 P16 NORMA ZONAL 1
- {98024E4E052051D1} 2_17 P17 NORMA ZONAL 3
- {98024E4E052051F4} 2_18 P18 NORMA ZONAL 9
- {98024E4E0520497F} 2_19 Cuadro cumplimiento objetivos propuestas
- {98024E4E052053D1} 2_20 A1 Consideración Acuerdos Villa 2020 y POG 2019_2023
- {98024E4E05205415} 2_21 A2 Relación expedientes que han modificado artículos NN
- {98024E4E05205429} 2_22 A3 RES_0345_2013 Adaptacion PG97 a Ley 3_2013
- {98024E4E05205446} 2_23 A4 Informe aclaratorio a RES_0345_2013 CM tras STC 17_0

- 3 Normas Urbanisticas modificadas
  - {98024E4E05209D97} 3 Normas urbanísticas modificadas
- 4 Documentacion grafica
  - {98024E4E05206BB2} 4_1 Plano ámbito artículo 7_6_3 bis
  - {98024E4E05206C0D} 4_2 Plano anexo grafico articulo 8_1_12_2
- 5 Documento inicial estrategico
  - {98024E4E05379BAB} 5_PRO Documento inicial estrategico
- 6 Estudios economicos
  - {98024E4E0520A20D} 6_Estudio economico
- 7 Analisis de impacto
  - {98024E4E05206EF4} 7 Analisis de impactos MPG NNUU
- 8 Resumen ejecutivo
- {98024E4E0521E06A} 8 Resumen ejecutivo MPG NNUU
- {98024E4E0521E083} 8_1 Cuadro resumen propuestas
- 9 Avance
  - {98024E4E052239D1} MPG Avance Modificación NNUU Informe propuesta
  - {98024E4E052BE383} Extracto Acuerdo Junta de Gobierno
  - {98024E4E0533C93C} Acuerdo JG

Los documentos originales en los que no se encuentran omitidos los datos objeto de protección por la normativa aplicable, forman parte indisoluble del expediente y el acceso a su contenido estará sujeto a los procedimientos regulados en la mencionada Ley Orgánica.

Firmado electrónicamente
EL DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
(PS Decreto del Delegado del Área de Gobierno de
Desarrollo Urbano de 27/07/2021)
Jesús Ignacio Pascual Martín

98024E4E0538B23C

Información de Firmantes del Documento

JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv
Fecha Firma: 05/08/2021 09:53:11
CSV : 98024E4E0538B23C